

### Mangelware Wohnraum: Ökonomische Folgen des Mietpreisbooms in deutschen Großstädten

Kohl, Sebastian; Sagner, Pekka; Voigtländer, Michael

Veröffentlichungsversion / Published Version  
Forschungsbericht / research report

#### Empfohlene Zitierung / Suggested Citation:

Kohl, S., Sagner, P., & Voigtländer, M. (2019). *Mangelware Wohnraum: Ökonomische Folgen des Mietpreisbooms in deutschen Großstädten*. (FGW-Studie Integrierende Stadtentwicklung, 18). Düsseldorf: Forschungsinstitut für gesellschaftliche Weiterentwicklung e.V. (FGW). <https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:0168-ssoar-67520-2>

#### Nutzungsbedingungen:

Dieser Text wird unter einer CC BY-NC-ND Lizenz (Namensnennung-Nicht-kommerziell-Keine Bearbeitung) zur Verfügung gestellt. Nähere Auskünfte zu den CC-Lizenzen finden Sie hier:  
<https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/deed.de>

#### Terms of use:

This document is made available under a CC BY-NC-ND Licence (Attribution-Non Commercial-NoDerivatives). For more information see:  
<https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0>



**FGW-Studie**

**Integrierende Stadtentwicklung 18**

Heike Herrmann, Jan Üblacker (Hrsg.)



Sebastian Kohl, Pekka Sagner, Michael Voigtländer

## **Mangelware Wohnraum**

Ökonomische Folgen des Mietpreisbooms in deutschen Großstädten



Forschungsinstitut für gesellschaftliche Weiterentwicklung (e.V.)  
Kronenstraße 62  
40217 Düsseldorf

Telefon: 0211 99450080  
E-Mail: [info@fgw-nrw.de](mailto:info@fgw-nrw.de)  
[www.fgw-nrw.de](http://www.fgw-nrw.de)

#### Geschäftsführender Vorstand

Prof. Dr. Dirk Messner, Prof. Dr. Ute Klammer (stellv.)

#### Themenbereich

Integrierende Stadtentwicklung  
Prof. Dr. Heike Herrmann, Vorstandsmitglied  
Dr. Jan Üblacker, wissenschaftlicher Referent

#### Layout

Olivia Pahl, Referentin für Öffentlichkeitsarbeit

#### Förderung

Ministerium für Kultur und Wissenschaft des Landes Nordrhein-Westfalen

#### ISSN

2512-4749

#### Erscheinungsdatum

Düsseldorf, August 2019

---

Sebastian Kohl, Pekka Sagner, Michael Voigtländer

## **Mangelware Wohnraum**

Ökonomische Folgen des Mietpreisbooms in deutschen Großstädten

### **Auf einen Blick**

- Insbesondere die deutschen Großstädte und Ballungsräume sehen sich einem lang anhaltenden Mietenboom gegenüber. Die Neuvertragsmieten liegen teilweise deutlich über den Bestandsmieten.
- Die Mietkostenbelastung hingegen stagniert seit dem Ende des Wiedervereinigungsbooms. Eine Zuspitzung der Wohnkostenbelastung in den letzten Jahren ist nicht zu erkennen.
- Hinsichtlich des Wohnflächenkonsums zeigen sich Anpassungsprozesse in den Mieterhaushalten am aktuellen Rand: Die Mieter wohnen zunehmend in kleineren Wohnungen, der Wohnflächenkonsum sinkt und Crowdingphänomene treten auf.
- Diese Entwicklungen sind von einem mangelnden Angebot getrieben. Um einen eventuellen Anstieg der Mietkostenbelastung zu verhindern und eine optimale Wohnraumallokation wiederherzustellen, muss mehr adäquater Wohnraum bereitgestellt werden.

## Abstracts

### **Mangelware Wohnraum – ökonomische Folgen des Mietpreisbooms in deutschen Großstädten**

Die große Mehrheit der Haushalte in den 14 deutschen Großstädten wohnt zur Miete. Der anhaltende Immobilienboom hat in den letzten zehn Jahren nicht nur Kaufpreise, sondern auch (Neu-)Mieten stark ansteigen lassen, während der Bau neuen Wohnraums unterdurchschnittlich blieb. Diese Studie untersucht, wie sich der Boom am Mietmarkt auf die urbane Mieterpopulation ausgewirkt hat. Die Studie belegt das *Schwabe'sche Gesetz*: Einkommensschwache Haushalte zahlen relativ mehr Miete und wohnen enger. Allerdings hat sich die Mietbelastungsungleichheit gerade nicht im letzten Jahrzehnt verstärkt, sondern ist bereits zum Ende des Wiedervereinigungsbooms auf ihr heutiges Level gestiegen. Der Mietpreisanstieg hat zwar die Gräben zwischen Mieter\_innen und Eigentümer\_innen vertieft, schlägt sich aber (noch) nicht in steigender Mietbelastung bei Haushalten aller Einkommensgruppen nieder. Vielmehr beobachtet die Studie einen allgemeinen Rückgang des Wohnflächenkonsums und der Durchschnittsgröße auch neuer Wohnungen sowie eine Zunahme von ‚Crowdingphänomenen‘. Auch ist die Ungleichheit des Wohnflächenkonsums leicht gestiegen. Die Studie sieht im mangelnden Neubau geeigneten Wohnraums eine der Haupterklärungen: Relativ zum Bevölkerungswachstum ist der Neubau zurückgeblieben und Neubauangebote sind systematisch zugunsten teurer Großwohnungen verzerrt.

### **Short of Living Space: Economic Consequences of the Rental Price Boom in German Cities**

The vast majority of households in the 14 major German cities live in rented housing. Over the past ten years, the ongoing real estate boom has not only boosted purchase prices but also (new) rents, while the construction of new housing has remained below average. This study examines how the boom in the rental market has affected the urban tenant population. The study finds support for "Schwabe's law": low-income households pay relatively more rent and live more closely together. However, rent inequality has not increased in the last decade, but had already risen to its current level during the reunification boom. Although the rent explosion has deepened the gap between renters and owners, it is not (yet) reflected in rising rents expenditure for households of all income groups. Rather, the study observes a general decline in residential space consumption and the average size of new dwellings as well as an increase in crowding phenomena. The inequality of housing consumption has also risen slightly. The study sees the lack of suitable new housing as one of the main explanations: relative to population growth, new construction has lagged behind, and it is biased towards expensive large apartments.

# Inhalt

<b>Abbildungsverzeichnis .....</b>	<b>iv</b>
<b>1 Einleitung .....</b>	<b>1</b>
<b>2 Mietkostenbelastung – Entwicklungen und Status quo .....</b>	<b>5</b>
2.1 Durchschnittliche Mietkostenbelastung .....	5
2.2 Mietkostenbelastung anhand relativer Einkommensklassen .....	8
2.2.1 Deutschland, West und Ost .....	8
2.2.2 Großstädte im Fokus .....	11
2.3 Kritische Mietkostenbelastung.....	15
2.4 Verteilung der Mietkostenbelastung .....	18
<b>3 Wohnflächenkonsum .....</b>	<b>20</b>
3.1 Entwicklung des durchschnittlichen Wohnflächenkonsums .....	20
3.2 Wohnflächenkonsum anhand relativer Einkommensklassen .....	22
3.3 Verteilung des Wohnflächenkonsums.....	24
3.4 <i>Crowding</i> .....	25
<b>4 Entwicklung des Wohnungsbaus und -angebots in den deutschen Großstädten.....</b>	<b>27</b>
4.1 Bereitgestellte Wohnfläche und Bautätigkeit .....	27
4.2 Angebot auf dem Wohnungsmarkt .....	30
<b>5 Diskussion und Ausblick .....</b>	<b>32</b>
<b>Literatur.....</b>	<b>34</b>
<b>Über die Autoren .....</b>	<b>36</b>

## Abbildungsverzeichnis

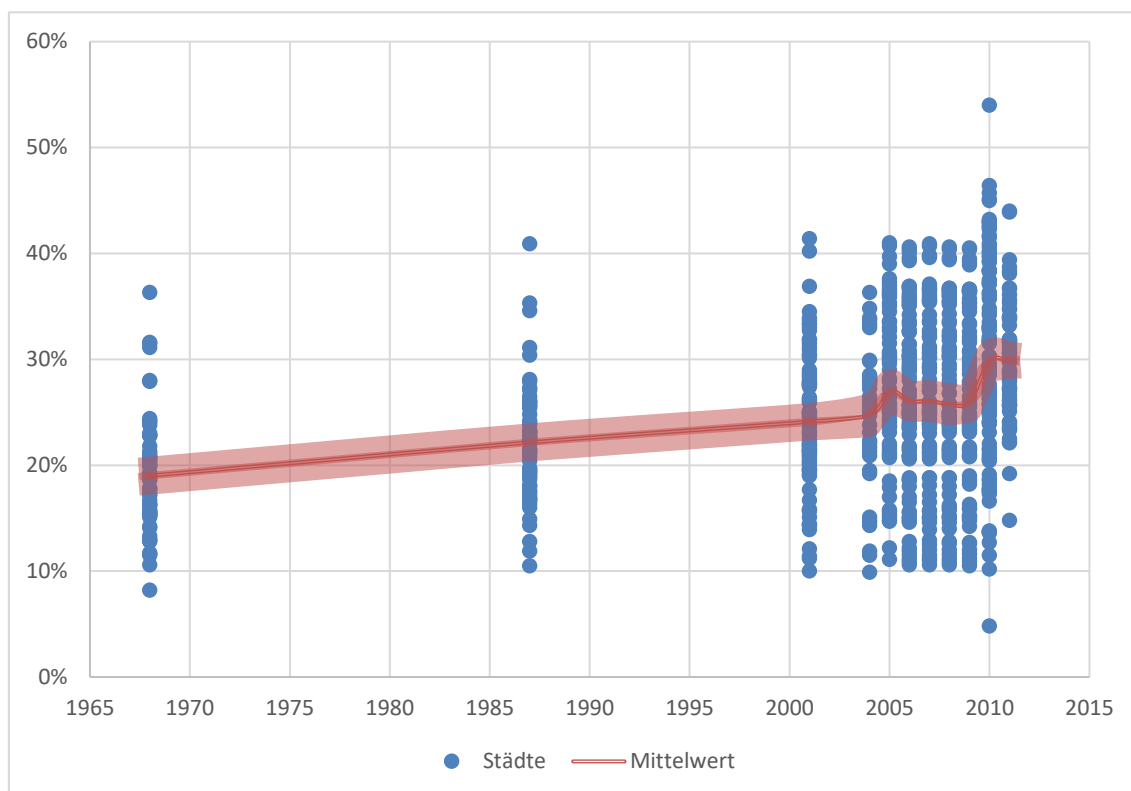
Abbildung 1-1: Wohneigentumsquoten in deutschen Großstädten.....	2
Abbildung 1-2: Angebotsmieten in deutschen Großstädten, 2007-2019 .....	3
Abbildung 2-1: Entwicklung der durchschnittlichen Mietkostenbelastung, 1984-2017.....	7
Abbildung 2-2: Mietkostenbelastung und Einkommen; Deutschland, West und Ost, 1984-2017 .....	10
Abbildung 2-3: Mietkostenbelastung deutscher Haushalte in der EU-SILC, 2005-2017.....	11
Abbildung 2-4: <i>Spread</i> aus Mieten bei Neu- und Altbauten, 2005-2019.....	12
Abbildung 2-5: Monatliche Haushaltseinkommen und Mieten in den deutschen Großstädten, 1984-2017 ..	14
Abbildung 2-6: Mietkostenbelastung in den Großstädten nach Einkommensquintilen, 1984-2017 ...	15
Abbildung 2-7: Anteil der Haushalte mit einer Mietkostenbelastung über 30 und 40 Prozent, 1984-2017 ..	16
Abbildung 2-8: Anteil der Bevölkerung nach Mietkostenbelastungsklassen, 1984-2017.....	18
Abbildung 2-9: Verteilungsmaße der Mietkostenbelastung, 1984-2017.....	19
Abbildung 3-1: Wohnflächenkonsum pro Kopf je Mieterhaushalt, 1984-2017.....	21
Abbildung 3-2: Wohnfläche und Haushaltsgröße in Großstädten, 1984-2017.....	22
Abbildung 3-3: Wohnflächenkonsum in Abhängigkeit des Haushaltseinkommens, 1984-2017 .....	23
Abbildung 3-4: Verteilungsmaße der bedarfsgewichteten Wohnfläche .....	24
Abbildung 3-5: Wohnraumunterversorgung in den Mieterhaushalten, 1984-2017.....	26
Abbildung 4-1: Wohnfläche pro Einwohner_in, 1996-2015 .....	27
Abbildung 4-2: Bautätigkeit in den deutschen Großstädten, 1992-2017 .....	28
Abbildung 4-3: Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser an den Neubauten, 1982-2017 .....	29
Abbildung 4-4: Anteil der Kleinraumwohnungen an den Neubauten, 1982-2017 .....	30
Abbildung 4-5: Median der Wohnfläche in Wohnungsinseraten, Neubau und Bestand, 2007-2019 ..	31

## **1 Einleitung**

Die große Mehrheit der deutschen Städter\_innen wohnt zur Miete und war in den vergangenen zehn Jahren starken Mietpreissteigerungen ausgesetzt, die selbst den Wiedervereinigungsboom noch übertrafen. Gleichzeitig ist es bisher – anders als noch in den 1990er-Jahren – nicht zu einem ähnlichen Boom im Wohnungsneubau gekommen. Da Wohnausgaben im Durchschnitt den größten Ausgabeposten privater Haushalte ausmachen und deswegen die Verteilung von verfügbarem Einkommen stark beeinflussen können, stellt diese Studie die Frage, wie die Trends steigender Mietpreise und unzureichender Neubautätigkeit mit der Wohnsituation deutscher Mieter\_innen in den größten deutschen Städten zusammenhängen.

Deutsche Städte sind heute weiterhin dominant Mieterstädte. Zwar unterlagen sie auch dem säkularen Trend einer steigenden Wohneigentumsquote über das letzte Jahrhundert hinweg, wie Abbildung 1-1 zeigt. Im (ungewichteten) Durchschnitt stieg der Eigentümeranteil von unter 20 Prozent in westdeutschen Nachkriegsstädten auf knapp 30 Prozent im letzten Zensus 2011. Pfadabhängig sind frühere Mieterstädte wie Berlin heute immer noch Mieterstädte oder eigentumsdomantere Städte wie Bremen immer noch Eigentumsstädte. Trotzdem liegen diese Werte international mit deutlich weniger als 50 Prozent im Vergleich mit allen Ländern und Städten mit Ausnahme Österreichs und der Schweiz am untersten Rand. Bedenkt man, dass der Anteil städtischer Sozialwohnungen im gleichen Zeitraum auf unter 10 Prozent gesunken ist, so lässt sich konstatieren, dass deutsche Großstädte weiterhin dominant von privaten Mieterhaushalten bewohnt werden. Gleichzeitig stellen deutsche Großstädte auch den größten Teil deutscher Mieter\_innen, da auf dem Land schon immer das Wohnen in Eigentum vorherrschte.

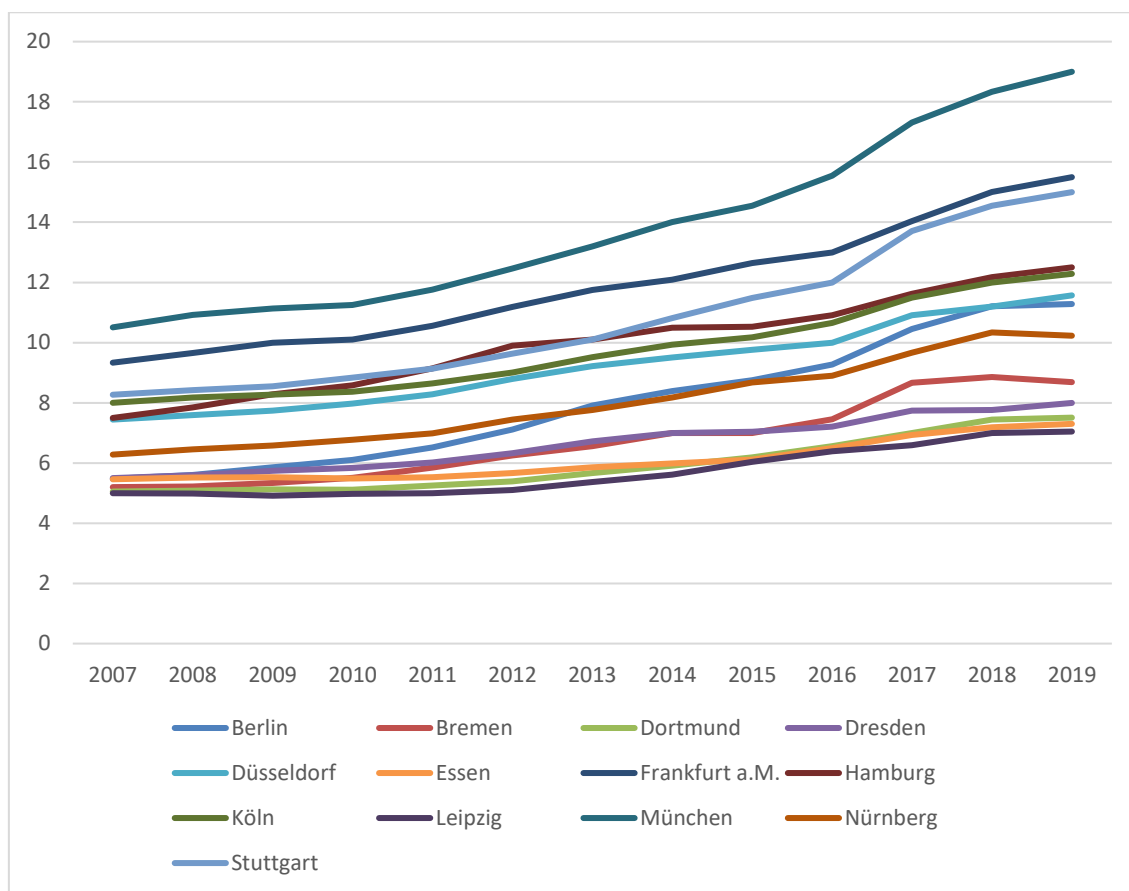


**Abbildung 1-1: Wohneigentumsquoten in deutschen Großstädten**


Quelle: Gebäude- und Wohnungszählungen 1968, 1987; Zensus 2011; Jahrbücher der einzelnen Städte; eigene Berechnungen

Die deutsche Mieterschaft war insbesondere in den Boomstädten dem Trend steigender Mieten ausgesetzt, allerdings mit großen Unterschieden zwischen Bestands- und Neuvertragsmieten (vgl. Mense et al., 2019). Die Neuvertragsmieten lassen sich am einfachsten über die zahlreichen auf Immobilienportalen publizierten Anzeigen approximieren. Zwar sind dort jährlich erscheinende Anzeigen nicht unbedingt repräsentativ für den Gesamtbestand oder das gesamte Neubauangebot, entsprechen aber u. U. am ehesten dem Angebot, das eine stadtfremde bzw. ein stadtfremder Wohnungssuchende\_r antreffen wird. Im Zeitraum von 2007 bis 2019 sind diese Angebotsmieten im Median in allen Großstädten mit mehr als 500.000 Einwohner\_innen angestiegen, wie Abbildung 1-2 zeigt.

Danach wuchsen die Medianmieten nominal am stärksten in Berlin, wo sie sich mehr als verdoppelt haben, gefolgt von München und Stuttgart, wo die Steigerungen noch 80 Prozent betrugen. Aber auch in Dresden und Leipzig betrugen die Steigerungen der Medianmieten noch 45 und 41 Prozent. Schlusslicht ist Essen mit einer Mietsteigerung von 33 Prozent, was noch unter dem bundesweiten (ungewichteten) Durchschnitt von 42 Prozent Mietsteigerung liegt. Damit liegt die Mietpreisentwicklung zwar unter der Kaufpreisentwicklung, aber deutlich über der Entwicklung des harmonisierten Verbraucherpreisindex, der ab 2007 bis 2018 um 16 Indexpunkte stieg.

**Abbildung 1-2: Angebotsmieten in deutschen Großstädten, 2007-2019**


Hinweise: Mittlere Mietpreise (Median) in Euro je Quadratmeter Wohnfläche.

Quelle: Boelmann et al. 2019; eigene Berechnungen

Welche Auswirkungen hatten diese Mietsteigerungen nun auf die Wohnsituation städtischer Mieterhaushalte? Der überraschende Befund dieser auf Haushalts- und Städtedaten beruhenden Studie ist, dass die durchschnittliche Mietkostenbelastung deutscher Städter\_innen trotz des starken Anstiegs der Neuvertragsmieten im Durchschnitt während des Booms der letzten zehn Jahre nur unbedeutend gewachsen ist. Ebenso wenig ist die Ungleichheit der Mietkostenbelastung zwischen einkommensstarken und einkommensschwachen Haushalten in diesem Zeitraum gewachsen. Sowohl die Mietkostenbelastung als auch deren ungleiche Verteilung je nach Einkommen sind bereits sehr stark ab den 1990ern bis zum Anfang des Mietpreisbooms auf ein hohes Niveau gestiegen. Die zuletzt diagnostizierte wachsende Wohnkostenbelastung und zunehmende Wohnungungleichheit aufgrund von Immobilienvermögen ist somit weitgehend auf die Ungleichheiten zwischen Wohneigentümer\_innen und Mieter\_innen zurückzuführen (vgl. Dustmann et al. 2018; Schularick et al. 2019). Innerhalb der Mieterschaft hingegen sind die Ungleichheiten nicht weiter gewachsen, auch wenn wir starke Evidenz für das sog. Schwabe'sche Gesetz finden, das der gleichnamige Statistiker Schwabe in den 1860ern für deutsche Großstädte postulierte: Einkommensschwächere Haushalte haben höhere Mietbelastungen im Budget (vgl. Schwabe 1868).

Wie lässt sich das Phänomen wachsender Mietpreise und stagnierender Mietkostenbelastungen sowie die gleichbleibende Mietbelastungsungleichheit erklären? Die Studie legt nahe, dass ein Rückgang des Wohnflächenkonsums dafür ausschlaggebend ist. Einerseits stellen wir fest, dass städtische Miethaushalte fast aller Einkommensklassen ab Mitte der 2010er im Durchschnitt weniger Quadratmeter zur Verfügung haben. Andererseits beobachten wir auf Städteebene eine weiterhin moderate Bautätigkeit, die noch weit entfernt ist vom Niveau des Wiedervereinigungsbooms. Zwar werden vermehrt auch kleinere Wohnungen im Geschoss gebaut und der Trend zu weniger Wohnraum ist auch im Neubau angekommen. Trotzdem zeigen Analysen von tatsächlichen Wohnungsangeboten, dass Neubauwohnungen im Vergleich zum Bestand signifikant größer sind und somit ein sehr enges Marktsegment bedienen.

Die Studie ist wie folgt gegliedert. Zunächst werden auf Haushaltsebene die Entwicklung der Mietbelastung und des Wohnflächenkonsums insgesamt und nach Einkommensklassen seit den 1980er-Jahren in Westdeutschland, Ostdeutschland und separat in den Großstädten dargestellt. Daraufhin wechseln wir die Analyseebene und stellen für die 14 Großstädte Deutschlands mit mehr als 500.000 Einwohner\_innen die Entwicklung der Bautätigkeit insgesamt und verschiedener Größenklassen dar. Auch werden Angebotsdaten aus deutschen Städten präsentiert. Im Ausblick legen wir nahe, dass stärkere Bautätigkeit für viele der hier beobachteten Trends eine Umkehr bedeuten könnte.

## 2 Mietkostenbelastung – Entwicklungen und Status quo

### 2.1 Durchschnittliche Mietkostenbelastung

Die Entwicklung der durchschnittlichen Mietkostenbelastung der deutschen Privathaushalte stellt den ersten Schritt der Analyse dar. Der Fokus auf Mieterhaushalte erfolgt, da diese im Fokus der sozialpolitischen Diskussion stehen. Die Auswertungen basieren auf Mikrodaten aus dem *Sozio-oekonomischen Panel (SOEP)*. Der Fokus dieser Analyse liegt zwar auf den Entwicklungen in den deutschen Großstädten – Vergleiche zu bundesdeutschen Mittelwerten setzen dennoch wichtige Referenzpunkte.

#### Infobox: Daten und Methodik

Die Mikrodatenanalysen basieren auf Daten des *Sozio-oekonomischen Panels (SOEP)*. Das SOEP ist eine repräsentative Längsschnitterhebung der Personen und Haushalte in Deutschland. Die Daten werden im jährlichen Turnus seit 1984 für Westdeutschland und seit 1990 für die gesamte Bundesrepublik erhoben (vgl. Wagner et al. 2007). Fokus der nachfolgenden Analysen sind diejenigen Privathaushalte, die nach eigener Angabe zur Miete wohnen.

Die Mietkostenbelastungsquote (auch Mietkostenbelastung oder Wohnkostenbelastung der Mieter\_innen) bezeichnet den Anteil des monatlichen Haushaltsnettoeinkommens, welcher für die Bruttokaltmiete aufgewendet wird. Die Bruttokaltmiete ist als ein Standardmaß zur Bestimmung der Wohnkostenbelastung von Mieterhaushalten etabliert (vgl. z. B. Frick/Grimm 2009; Holm et al. 2017; Goebel/Reiber 2017). Die Bruttokaltmiete beinhaltet die Nettokaltmiete (auch Grundmiete) und die kalten Betriebskosten. Zu den kalten Betriebskosten gehören beispielsweise Kosten für die Schornsteinreinigung, Betriebskosten für den Aufzug und die Müllabfuhr. Die Bruttokaltmiete ist als Maß zur Bestimmung der Wohnkostenbelastung besonders geeignet, da die kalten Betriebskosten in der Regel auf alle Mieterhaushalte in einer Wohnanlage umgelegt werden und nur wenig bis gar nicht von den einzelnen Mieter\_innen beeinflusst werden können. Als alternatives Maß zur Bestimmung der Mietkostenbelastung kann auch die Bruttowarmmiete herangezogen werden (vgl. z. B. Göddecke-Stellmann 2019). Die Bruttowarmmiete beinhaltet neben der Bruttokaltmiete auch die Heiz- und Warmwasserkosten. Per definitionem nicht Teil der Mietkosten sind zum Beispiel die Ausgaben für Strom. Diese sind darüber hinaus im SOEP erst seit 2010 erfasst und eine lange Reihe über diesen Zeitpunkt hinaus kann folglich nicht gebildet werden. Sowohl die Bruttowarm- als auch die Bruttokaltmiete wurden in den Jahren 2014 und 2015 anders erhoben als in allen anderen Jahren. In dieser Zeit kam es zu einem deutlichen Absinken der Mieten (vgl. SOEP Group 2018, S. 19). Um nicht zu suggerieren, dass es in diesen Jahren zu einem tatsächlichen Absinken der Mietkostenbelastung kam, werden diese Jahre nicht ausgewiesen.

Die monatlichen Nettoeinkommen der Haushalte werden in Anlehnung an Auswertungen aus dem SOEP-Monitor auf Basis des standardmäßig erhobenen *Income-Screeners* gebildet (vgl.

DIW 2015). Ab 1995 wird der Durchschnitt über die fünf Imputationen des Haushaltsnettoeinkommens verwendet.

Um Aussagen für verschiedene Einkommensgruppen zu treffen, werden die deutschen Mieterhaushalte hinsichtlich ihres monatlichen Nettoäquivalenzeinkommens in fünf gleich große Gruppen (Quintile) geteilt. Das erste Quintil beinhaltet die 20 Prozent der einkommensärmsten Mieterhaushalte in Deutschland, das fünfte Quintil die 20 Prozent der einkommensreichsten. Das monatliche Nettoäquivalenzeinkommen der Mieterhaushalte wird mittels der modifizierten OECD-Äquivalenzskala bestimmt. Die Bedarfsgewichtung erfolgt nach der modifizierten OECD-Skala, wonach dem ersten erwachsenen Haushaltsmitglied ein Gewicht von 1 zugewiesen wird, jede weitere Person ab 15 Jahren im Haushalt erhält ein Gewicht von 0,5. Kinder bis 14 Jahre erhalten ein Gewicht von 0,3. Schließlich wird das gesamte Haushaltsnettoeinkommen durch das bestimmte Gesamtgewicht geteilt und somit das Nettoäquivalenzeinkommen des Haushalts bestimmt. Eine Äquivalenzgewichtung trägt dem Umstand Rechnung, dass Haushalte unterschiedlicher Größe und Zusammenstellung unterschiedliche Bedarfe haben (vgl. Expert Group on Household Income Statistics 2001, S. 40).

Die Bedarfsgewichtung der Wohnfläche pro Kopf erfolgt nach einer von Meyer-Ehlers entwickelten Äquivalenzskala. Bis zu einer gewissen Haushaltsgröße wird dabei ein degressiver Wohnflächenbedarf pro Kopf angenommen. In einem Zweipersonenhaushalt erhält die zweite Person ein Gewicht von 0,57 und die dritte eines von 0,26 (vgl. hierzu Glatzer 1980). Anschließend wird die gesamte Wohnfläche des Haushalts durch die Summe der Einzelgewichte geteilt und somit die bedarfsgewichtete Wohnfläche pro Kopf je Haushalt bestimmt. Schließlich wird diese auf Haushaltsbasis hochgerechnet, um Aussagen für die Gesamtheit der deutschen Mieterhaushalte zu treffen.

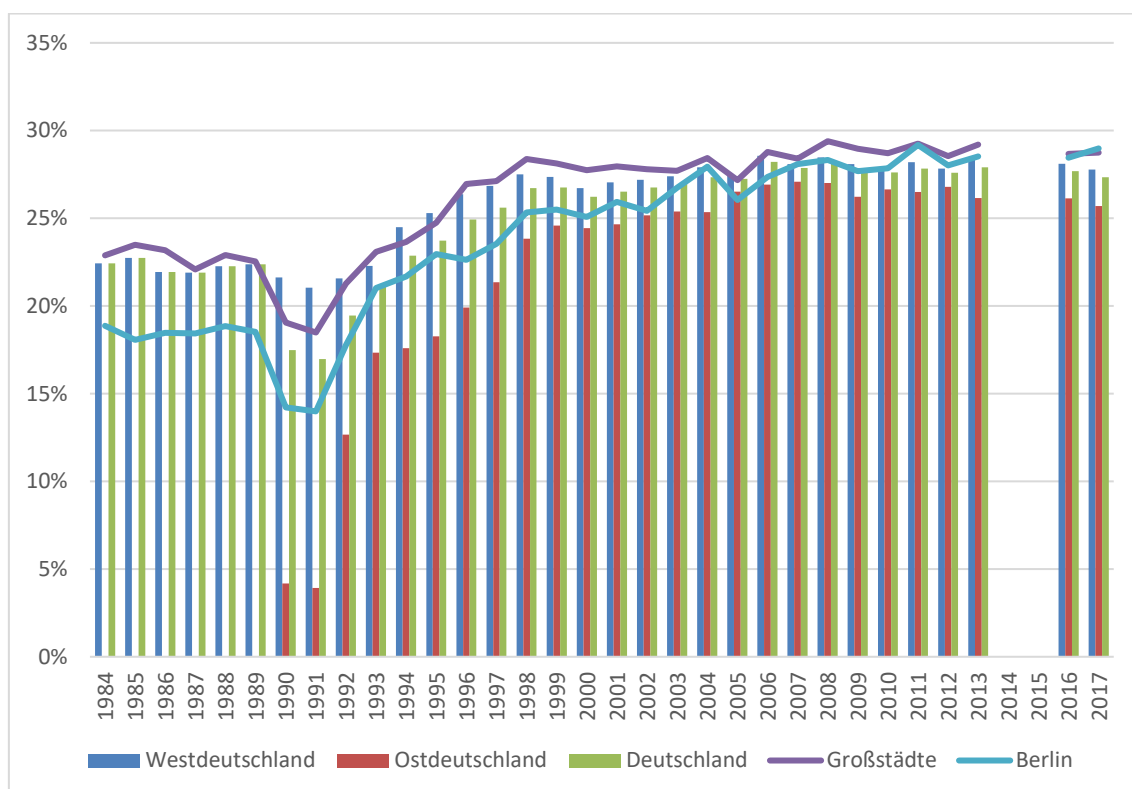
### **Anstieg der Mietkostenbelastung in den 1990er-Jahren – Seitwärtstrend seit den 2000ern**

Abbildung 2-1 zeigt die Entwicklung der durchschnittlichen Mietkostenbelastung in den deutschen Großstädten – welche hier die Gemeinden mit mehr als 500.000 Einwohner\_innen beinhaltet –, sowie die Belastung Berlins, Gesamtdeutschlands sowie der Regionen, die bis zur Wiedervereinigung Teil der BRD und DDR waren.

In den Beobachtungsjahren vor der Wiedervereinigung stagnierte die Mietkostenbelastung in Westdeutschland. Kurz nach der Wiedervereinigung kam es zu einem Anstieg der durchschnittlichen Mietkostenbelastung in Deutschland. Die in der DDR durch das Mietstoppgesetz künstlich niedrig gehaltenen Mieten führten dazu, dass die durchschnittliche Mietkostenbelastung in Gesamtdeutschland nach der Wiedervereinigung kurzfristig stark sank. Wenige Jahre später (1994) erreichte die durchschnittliche Wohnkostenbelastung in Deutschland das Niveau vor der Wiedervereinigung. Unmittelbar nach der Wiedervereinigung blieb die Wohnkostenbelastung in Westdeutschland zunächst konstant, im Osten stieg sie nach Abschaffung des Mietendeckels, der dort unter anderem zu einem enormen Verfall der Bausubstanz geführt hatte, zunächst stark

an. Die Wohnungsbaupolitik in der DDR folgte jahrzehntelang zentralistischen Vorgaben. Für Altbauten bestand unter anderem aufgrund der sehr geringen Mieteinnahmen keine Möglichkeit zur Modernisierung. Mehr als 400.000 Wohnungen waren zum Zeitpunkt des Falls der Mauer nicht mehr bewohnbar. In den 1990er-Jahren stieg darüber hinaus die Wohnungsnachfrage in den ostdeutschen Bundesländern stark an, bereits 1999 waren 4,5 Prozent mehr Wohnungen bewohnt als noch 1991. Hinsichtlich der Wohnkosten für Mieter\_innen fand ein unabdingbarer Aufholprozess in den ostdeutschen Bundesländern statt (vgl. Pfeiffer et al. 2001; Frick/Grimm 2009) aufgrund der Umstellung von regulierten zu freien Mieten.

**Abbildung 2-1: Entwicklung der durchschnittlichen Mietkostenbelastung, 1984-2017**



Hinweise: Durchschnittliche Mietkostenbelastung als Relation aus Bruttokaltmiete (Nettokaltmiete + Nebenkosten) und monatlichem (ab 1995 imputiertem) Nettoeinkommen der Haushalte. Das Sample beinhaltet die deutschen Privathaushalte, welche nach eigenen Angaben zur Miete wohnen. Hochrechnung der Ergebnisse auf Haushaltsebene. Der Begriff der Großstädte bezeichnet hier Gemeinden mit mehr als 500.000 Einwohner\_innen.

Quelle: SOEP v34; eigene Berechnungen

Die durchschnittliche Entwicklung in den deutschen Großstädten nahm dabei einen weitestgehend parallelen Verlauf und ist aufgrund der insgesamt hohen Relevanz für den Mietwohnungsmarkt maßgeblich entscheidend für die gesamtdeutschen Entwicklungen. Die Mietkostenbelastung in den deutschen Großstädten stieg nach der Wiedervereinigung zunächst stark an. Dieser Anstieg vollzog sich bis zum Ende der 1990er-Jahre. Seitdem liegt diese bei knapp unter 30 Prozent des Haushaltsnettoeinkommens. Auch auf bundesdeutscher Ebene zeigt sich, dass die

durchschnittliche Mietkostenbelastung der Haushalte im Jahresquerschnittsvergleich seit den 2000ern nicht weiter steigt, jedoch auf dem im betrachteten Zeitraum höchsten Niveau verharrt. Für Berlin zeigt sich hingegen seit Beginn der 2000er-Jahre ein kontinuierlicher Aufholprozess hinsichtlich der durchschnittlichen Mietkostenbelastung relativ zur durchschnittlichen Mietkostenbelastung in den anderen deutschen Großstädten, welcher am aktuellen Rand abgeschlossen zu sein scheint.

Die Entwicklung der durchschnittlichen Mietkostenbelastung gibt einen ersten wichtigen Eindruck, kann aber Entwicklungen in verschiedenen Randgruppen verschleiern. Deshalb wird im Folgenden die Entwicklung der Mietkostenbelastung für verschiedene Einkommensgruppen näher betrachtet.

## **2.2 Mietkostenbelastung anhand relativer Einkommensklassen**

### **2.2.1 Deutschland, West und Ost**

Um die Mietkostenbelastung für verschiedene Einkommensklassen zu bestimmen, werden die Mieterhaushalte hinsichtlich ihres bedarfsgewichteten monatlichen Nettoeinkommens in fünf Klassen (Quintile) eingeteilt.

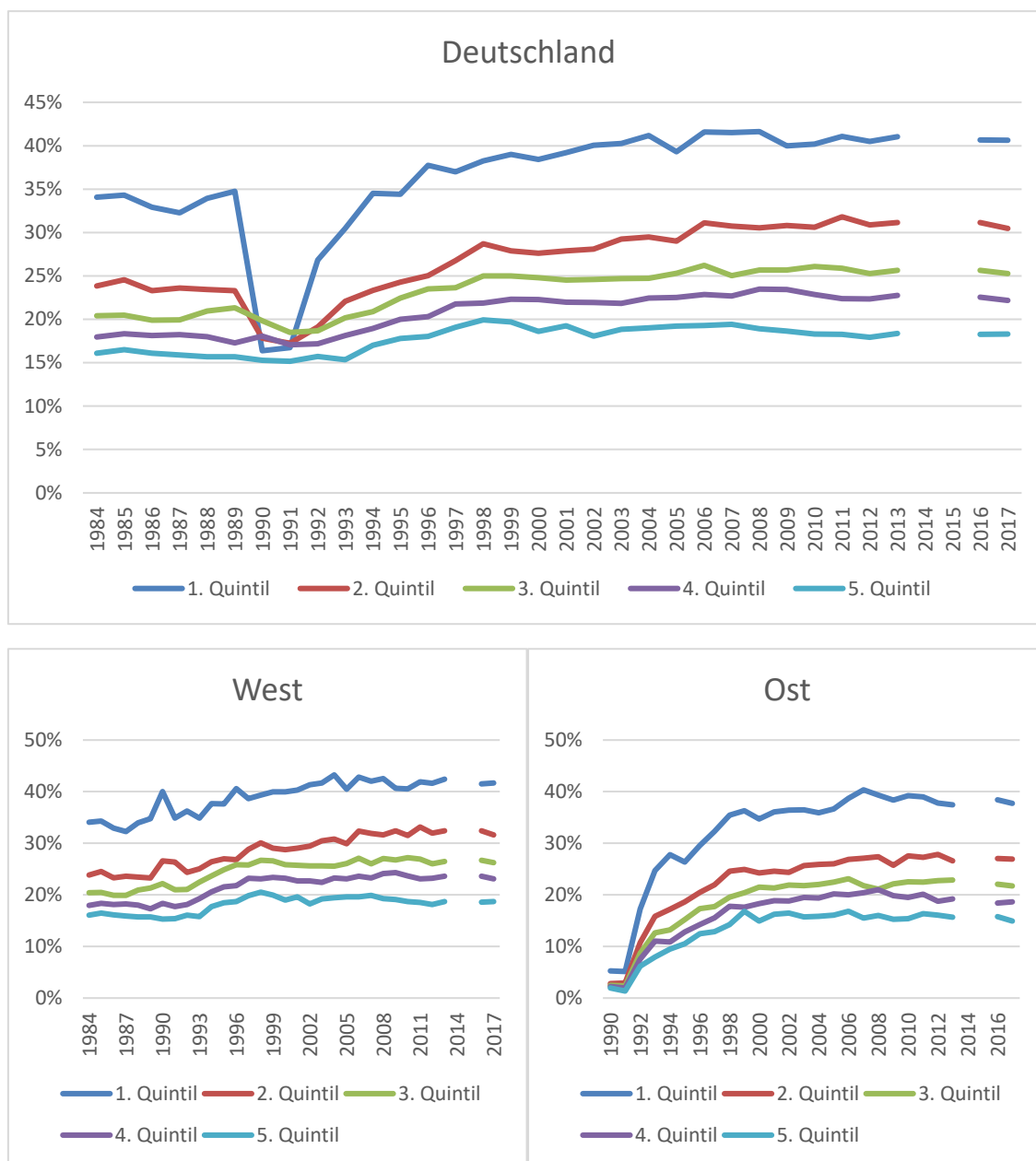
Abbildung 2-2 zeigt die Entwicklung der Mietkostenbelastung für die Nettoäquivalenzeinkommensquintile der Haushalte. Zunächst zeigt sich der Effekt der Wiedervereinigung auf die Mietkostenbelastung für die bundesdeutschen Werte. Die Haushalte in der ehemaligen DDR verfügten relativ zu den Westdeutschen Haushalten über deutlich geringere Einkommen, eine Aufnahme der ostdeutschen Mieterhaushalte bei der Bestimmung der Einkommensquintile auf Bundesebene bedeutete, dass die ostdeutschen Haushalte vor allem bei den niedrigeren Einkommensgruppen ins Gewicht fielen. Dies zeigt sich deutlich daran, dass die Mietkostenbelastung für die 20 Prozent der Mieterhaushalte mit den geringsten Einkommen (1. Quintil) mit der Wiedervereinigung deutlich abfällt – von 35 Prozent 1989 bis auf 16 Prozent im Jahr 1990. Auch im zweiten und dritten Einkommensquintil zeigen sich die Effekte der Wiedervereinigung durch ein Sinken der Wohnkostenbelastung im Vergleich der Jahresquerschnitte. Für die obersten Einkommensquintile, die zum großen Teil aus Haushalten in Westdeutschland bestanden, führte die Wiedervereinigung nicht zu einem Sinken der Wohnkostenbelastung. Der Übergang hin zu einem Mietwohnungsmarkt, in dem Angebot und Nachfrage und nicht der Staat die Mietpreise bestimmen, führte in Ostdeutschland für alle Einkommensgruppen und insbesondere für die Mieterhaushalte, die im bundesdeutschen Vergleich Teil des untersten Einkommensquintils waren, zu einem rasanten Anstieg der Mietkostenbelastung. Hier waltete jedoch nicht die sichtbare Hand des unkontrollierten Marktes, sondern es fand der oben beschriebene Aufholprozess statt. Ein Vergleich der Entwicklungsverläufe in West- und Ostdeutschland und die Auswirkungen auf die bundesdeutschen Ergebnisse zeigen, wie wichtig diese Differenzierung für Interpretationen ist.

**Entwicklungen und Niveau der Mietkostenbelastung am aktuellen Rand**

Mit den 2000er-Jahren hat der Anstieg der Mietkostenbelastung über alle Einkommensklassen hinweg an Dynamik verloren und die Mietkostenbelastung der Haushalte ist relativ konstant (vgl. Goebel/Reiber 2017). Das einkommensärmste Fünftel der Mieterhaushalte muss im Jahr 2017 etwas mehr als 40 Prozent des monatlichen Nettohaushaltseinkommens für die Bruttokaltmiete aufwenden, das sind etwa 10 Prozentpunkte mehr als das nächsthöhere Einkommensquintil aufwendet. Diese Differenz in der Mietkostenbelastung ist beachtlich, hat sich jedoch im Zeitverlauf nicht erhöht und bestand in Westdeutschland bereits vor der Wiedervereinigung. Die einkommensstärksten 20 Prozent der Mieterhaushalte in Deutschland wendeten im Jahr 2017 im Durchschnitt 18 Prozent des monatlichen Nettoeinkommens für die Miete auf.



Abbildung 2-2: Mietkostenbelastung und Einkommen; Deutschland, West und Ost, 1984-2017



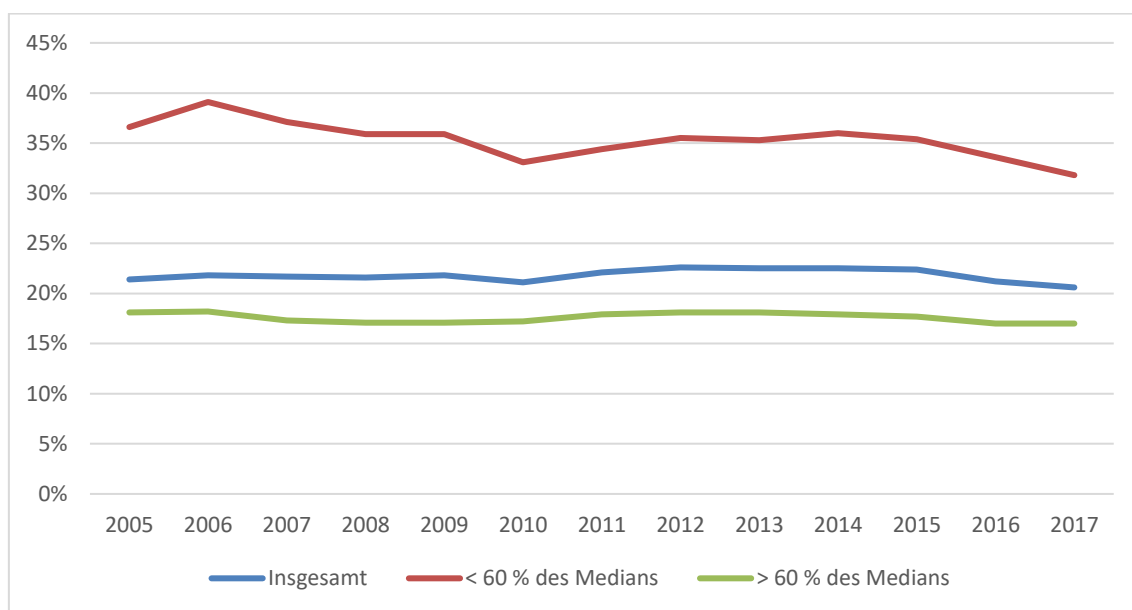
Hinweise: Durchschnittliche Mietkostenbelastung als Relation aus Bruttokaltmiete (Nettokaltmiete + Nebenkosten) und monatlichem (ab 1995 imputiertem) Nettoeinkommen der Haushalte. Das Sample beinhaltet die deutschen Privathaushalte, welche nach eigenen Angaben zur Miete wohnen. Hochrechnung der Ergebnisse auf Haushaltsebene. Einteilung der Mieterhaushalte auf Basis der monatlichen Nettoäquivalenzeinkommen (modifizierte OECD-Skala) in Quintile. Basis in allen drei Abbildungen: Alle Mieterhaushalte in Privathaushalten.

Quelle: SOEP v34; eigene Berechnungen

Der Befund, dass die Mietkostenbelastung auch in Abhängigkeit der relativen Einkommensposition am aktuellen Rand nicht weiter gestiegen ist, zeigt sich auch in anderen Datensätzen und Einkommensabgrenzungen. Abbildung 2-3 zeigt den Anteil der Mietkostenbelastung als Anteil

der Nettokaltmieten am verfügbaren Einkommen in den Daten der EU-SILC. Auch hier zeigt sich, dass die durchschnittliche Belastung der Mieterhaushalte in Deutschland seit mehreren Jahren nicht zugenommen hat. Eine Betrachtung der relativ armutsgefährdeten Haushalte, also der Haushalte, deren bedarfsgewichtetes Einkommen weniger als 60 Prozent des Medians beträgt, zeigt sogar, dass deren Mietkostenbelastung am aktuellen Rand gesunken ist.<sup>1</sup> Für nicht armutsgefährdete Mieterhaushalte, die den weitaus größeren Teil aller Mieterhaushalte ausmachen, stagniert die Mietkostenbelastung ebenfalls.

**Abbildung 2-3: Mietkostenbelastung deutscher Haushalte in der EU-SILC, 2005-2017**



Hinweise: Anteil der Miete für selbstgenutzten Wohnraum am verfügbaren Haushaltseinkommen. Der dargestellte Indikator basiert auf den Nettokaltmieten und den verfügbaren Haushaltseinkommen der Mieter\_innen. Zum Konzept: vgl. EU-SILC 2014, S. 475; EU-SILC 2017, S. 179.)

Quelle: EU-SILC 2019

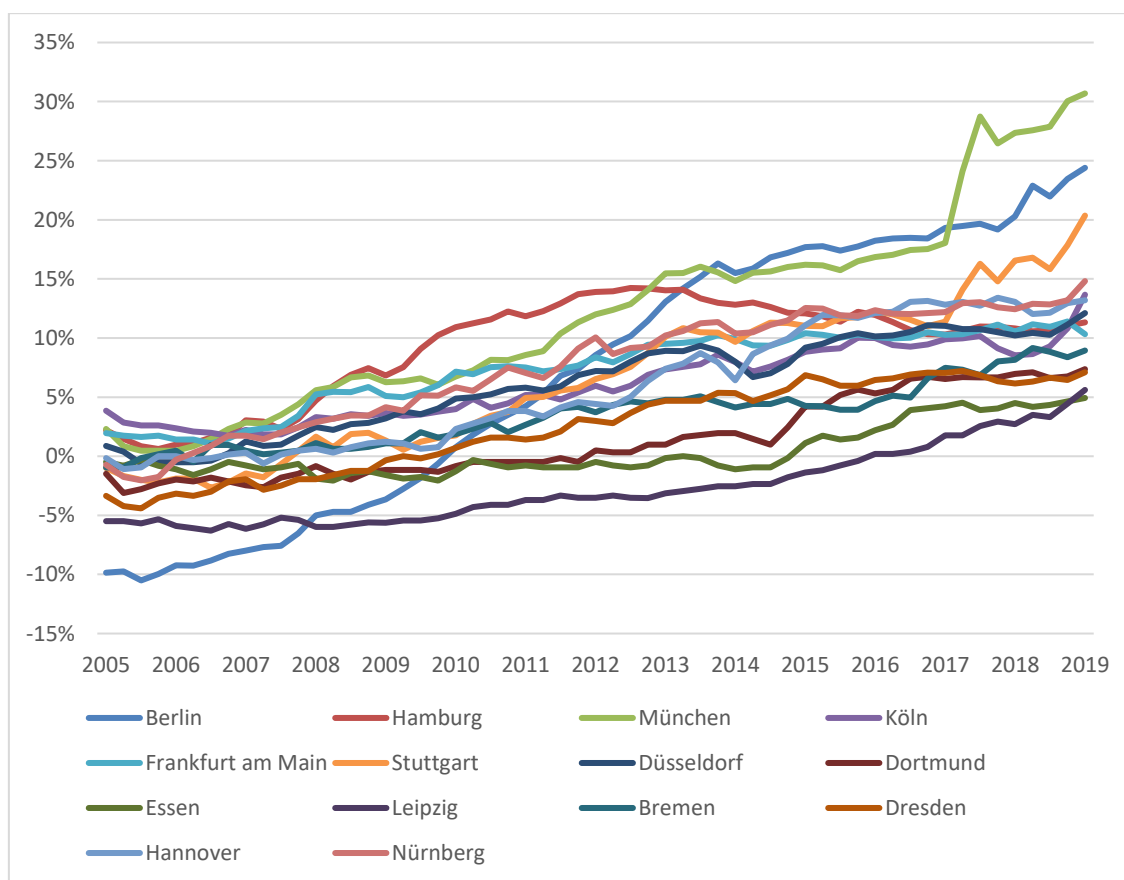
## 2.2.2 Großstädte im Fokus

Der Anstieg der Mietpreise im vergangenen Jahrzehnt konzentriert sich im Wesentlichen auf die großen Städte, umliegende Gemeinden und Ballungsräume. Die durchschnittlichen Neuvertragsmieten in den 14 größten deutschen Städten mit mehr als 500.000 Einwohner\_innen haben sich stark unterschiedlich entwickelt. Die höchste Mietpreisdynamik zeigt sich seit dem ersten Quartal 2010 bis zum ersten Quartal 2019 in München und Berlin. Hier sind die Preise für Neu-

<sup>1</sup> Auswertungen verschiedener Mikrodatsätze liefern häufig leicht verschiedene Ergebnisse. Eine direkte Vergleichbarkeit unter den Datensätzen ist aufgrund unterschiedlicher Stichprobenziehungen und Gewichtungsfaktoren oft nicht möglich. Vgl. Niehues 2017 für einen Vergleich verschiedener Mikrodatsätze hinsichtlich der Einkommen und Ungleichheit sowie Waltersbacher 2017 für eine Bestimmung des Wohnkostenanteils in verschiedenen Datensätzen.

vertragsmieten nominal um rund 40 Prozent gestiegen. Bei diesen Berechnungen sind auf eventuelle qualitative Verbesserungen zurückzuführende Preiseanstiege bereits exkludiert. In den anderen Großstädten fallen die durchschnittlichen Mietpreisentwicklungen teilweise deutlich geringer aus. Die Mietanstiege im vergangenen Jahrzehnt fallen dennoch gerade im Hinblick auf die Entwicklung vor 2010 stark positiv aus. Die beschriebenen Mietpreisanstiege zeigen sich auch nicht zuletzt an einem zunehmenden *Spread* der Mietkosten bei Neubauten und Altbauten. Dieser relative Anstieg ist in Abbildung 2-4 dargestellt. Die Entwicklung der Mietpreise sollte jedoch nicht isoliert betrachtet werden, sondern muss auch relativ zur Einkommensentwicklung interpretiert werden.

**Abbildung 2-4: *Spread* aus Mieten bei Neu- und Altbauten, 2005-2019**



Hinweise: Entwicklung der durchschnittlichen hedonischen Mietpreise (€/m<sup>2</sup> Wohnfläche) in den 14 größten deutschen Städten mit mehr als 500.000 Einwohner\_innen bezogen jeweils auf ein Referenzobjekt: 10 Jahre alt (Bestand) bzw. höchstens 3 Jahre alt (Neubau), Ausstattung und Zustand normal.

Quelle: F+B (2019); eigene Berechnungen

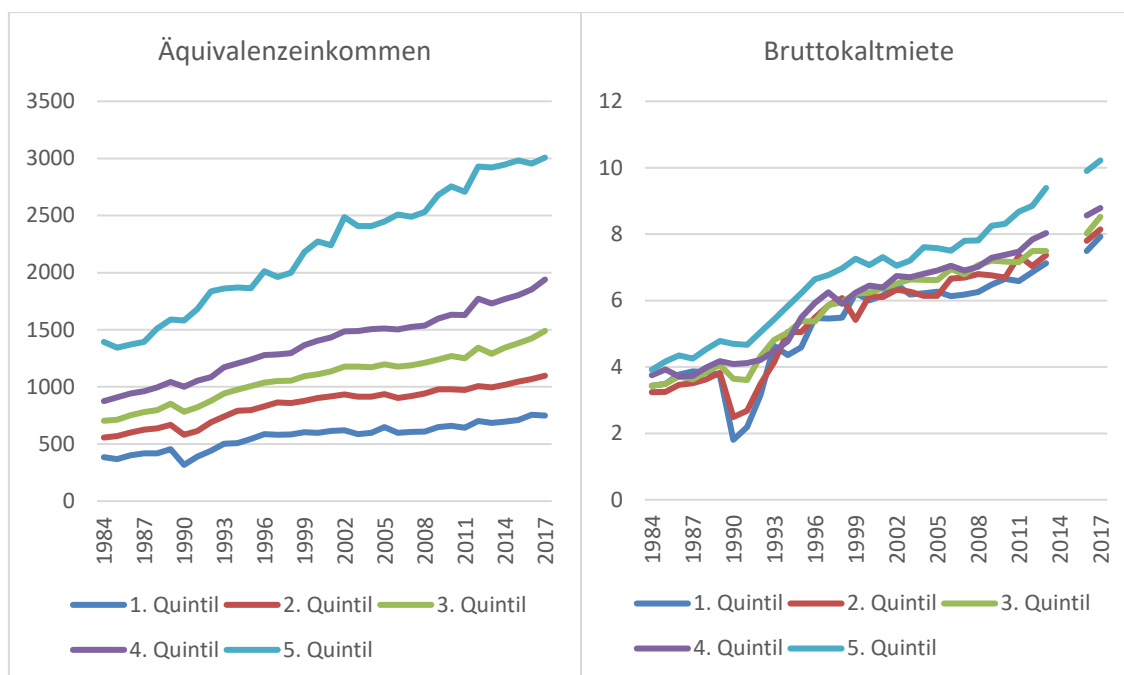
Um Aussagen hinsichtlich der regionalen Erschwinglichkeit von Mietwohnungen treffen zu können, können zum einen die durchschnittliche Lohnentwicklung als auch zum anderen die Entwicklung der durchschnittlichen Einkommen in einer Region verglichen werden (vgl. z. B. Sagner/Voigtländer 2018). Aus diesen Berechnungen können erste wichtige Erkenntnisse abgeleitet werden, sie erlauben jedoch keine Zuweisung der tatsächlichen konsumierten Wohnfläche der

Haushalte sowie der Mietausgaben relativ zum Einkommen. Deswegen verwenden wir auch hier die Mikrodaten des SOEPs, mit denen ein tatsächliches *Matching* von Haushaltseinkommen und Mietkosten möglich ist.

#### **Anstieg der Mietkosten in den Großstädten bei konstanter Mietkostenbelastung**

Auch in den Daten des SOEPs zeigt sich der Anstieg der durchschnittlichen Quadratmeterpreise in den Großstädten, welcher am aktuellen Rand an Dynamik gewonnen hat. In den deutschen Großstädten mit mehr als 500.000 Einwohner\_innen haben sich jedoch sowohl die durchschnittlichen monatlichen Haushaltseinkommen als auch die Mietpreise der Mieterhaushalte dynamisch entwickelt. Hinsichtlich der Haushaltsnettoeinkommen konnten in allen Einkommensquintilen Einkommenszuwächse verzeichnet werden. Die monatlichen Einkünfte des einkommensreichsten Quintils liegen bei bedarfsgewichteten 3000 Euro je Mieterhaushalt im Jahr 2017. Die einkommensschwächsten 20 Prozent der Mieterhaushalte kommen auf 750 Euro – den einkommensstärksten Mieterhaushalten steht somit rund viermal so viel monatliches Einkommen zur Verfügung. Jedoch gilt auch hier, dass sich dieses Verhältnis nicht erhöht hat, allerdings auch nicht zurückgegangen ist. Im ersten Jahr nach der Wiedervereinigung kamen die reichsten 20 Prozent sogar auf das fünffache Einkommen des ärmsten Fünftels. Durch stärkere Einkommenszuwächse des schwächsten Fünftels nach der Wiedervereinigung schwankte dieses Verhältnis Mitte der 1990er-Jahre zwischen 3,8 und 3,4. Seit Anfang/Mitte der 2000er-Jahre liegt dieses Verhältnis bei dem circa Vierfachen, mit teilweise höheren Werten als am aktuellen Rand.

**Abbildung 2-5: Monatliche Haushaltseinkommen und Mieten in den deutschen Großstädten, 1984-2017**



Hinweise: Äquivalenzeinkommen auf Basis der monatlichen (ab 1995 imputierten) Nettoeinkommen der Haushalte bestimmt. Das Sample beinhaltet die deutschen Privathaushalte, welche nach eigenen Angaben zur Miete wohnen. Hochrechnung der Ergebnisse auf Haushaltsebene. ‚Großstädte‘ bezeichnet hier Gemeinden mit mehr als 500.000 Einwohner\_innen.

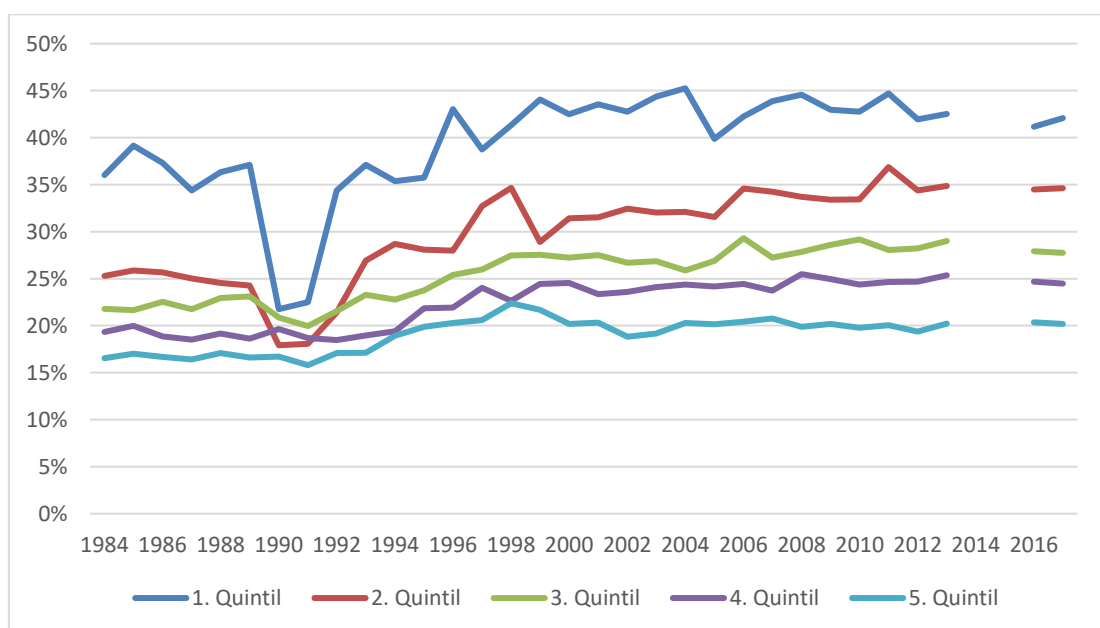
Quelle: SOEP v34; eigene Berechnungen

Hinsichtlich der durchschnittlichen Mietpreise je Quadratmeter Wohnfläche zeigt sich, dass die einkommensstärksten Mieterhaushalte auch die höchsten Quadratmeterpreise aufbringen. Dieser Befund gilt über den gesamten Betrachtungszeitraum hinweg. Auffällig ist darüber hinaus der deutlich sichtbare Wiedervereinigungseffekt auf die durchschnittlich bezahlten Quadratmeterpreise in den, vor allem, unteren Einkommensgruppen. In den Folgejahren und am aktuellen Rand liegen die Mieten vom ersten bis zum vierten Quintil eng beieinander. Das einkommensschwächste Fünftel bezahlte im Jahr 2017 circa 7,93 Euro je Quadratmeter, das einkommensstärkste mit 10,21 Euro rund 29 Prozent mehr. Der positive Zusammenhang von Einkommen und Mieten kann im Sample auf mehrere Umstände zurückzuführen sein: Zum einen ist anzunehmen, dass die einkommensstärkeren Haushalte in den Städten oder Stadtteilen mit höherem Preisniveau für Wohnimmobilien wohnen. Des Weiteren könnten die höheren Quadratmeterpreise auch auf qualitativ hochwertigere Wohnungen zurückzuführen sein.

Die Mietkostenbelastung, der Anteil der Bruttokaltmiete am monatlichen Haushaltsnettoeinkommen in den deutschen Großstädten mit mehr als 500.000 Einwohner\_innen, variiert stark zwischen den Einkommensgruppen (vgl. Abbildung 2-6). Die Haushalte, die zu den einkommensschwächsten Haushalten aller Mieterhaushalte in Deutschland gehören, wenden den größten

Teil des Einkommens für die Bruttokaltmiete auf – im Jahr 2017 lag dieser Anteil zuletzt bei 42 Prozent –, für das einkommensstärkste Quintil beträgt dieser Anteil rund ein Fünftel. Mieten ist seit Beginn des Betrachtungszeitraums im Querschnittsvergleich relativ zu den Einkommen teurer geworden. Der Anteil der monatlichen Miete am Einkommen über alle Einkommensgruppen hinweg ist gestiegen. Während sich jedoch am aktuellen Rand ein Anstieg der Mietkosten der Haushalte zeigt, zeigt sich kein Anstieg der Mietkostenbelastung. Es ist keine Zuspitzung des für die Mietkosten aufzubringenden Einkommensanteils am aktuellen Rand zu erkennen – dieser Befund gilt über alle Einkommensquintile hinweg. Jedoch zeigt sich auch in den einkommensschwächeren Haushalten keine Entspannung.

**Abbildung 2-6: Mietkostenbelastung in den Großstädten nach Einkommensquintilen, 1984-2017**



Hinweise: Durchschnittliche Mietkostenbelastung als Relation aus Bruttokaltmiete (Nettokaltmiete + Nebenkosten) und monatlichem (ab 1995 imputiertem) Nettoeinkommen der Haushalte. Das Sample beinhaltet die deutschen Privathaushalte, welche nach eigenen Angaben zur Miete wohnen. Hochrechnung der Ergebnisse auf Haushaltsebene. Einteilung der Mieterhaushalte auf Basis der monatlichen Nettoäquivalenzeinkommen (modifizierte OECD-Skala) in Quintile. Basis: Alle Mieterhaushalte in Privathaushalten. Großstädte bezeichnet hier Gemeinden mit mehr als 500.000 Einwohner\_innen.

Quelle: SOEP v34; eigene Berechnungen

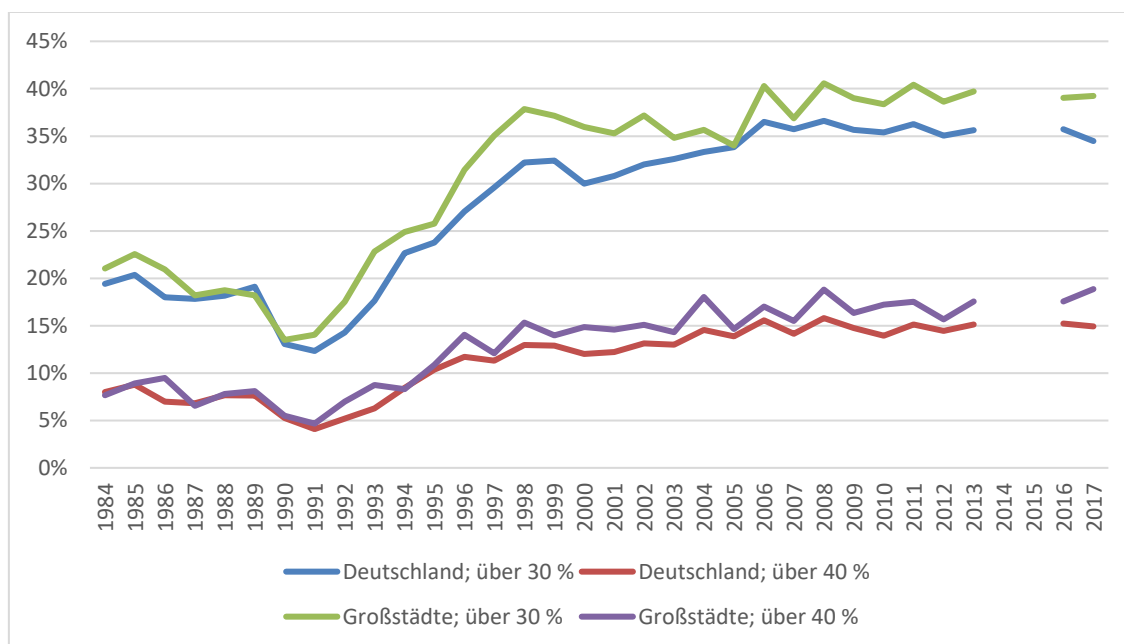
## 2.3 Kritische Mietkostenbelastung

Ein besonderes Augenmerk in der sozialpolitischen Diskussion gilt des Weiteren dem Anteil der Mieterhaushalte, die mehr als 30 Prozent ihres Haushaltsnettoeinkommens für die Bruttokaltmiete aufwenden müssen. Die empirische Relevanz dieser Grenze ist umstritten und von der Überlegung geprägt, dass besonders in Geringverdienerhaushalten diese Grenze nicht über-

schritten werden sollte, um sicherzustellen, dass die weiteren Lebenshaltungskosten aufgebracht werden können. Dennoch hat sich diese fixe Grenze als Faustformel etabliert (vgl. hierzu auch Holm et al. 2017).

Im Zeitverlauf zeigt sich, dass der Anteil der Haushalte, die mehr als 30 Prozent ihres Haushaltsnettoeinkommens für die Bruttokaltmiete aufwenden, seit der Wiedervereinigung sowie im Vergleich zu den westdeutschen Werten in den Jahren vor der Wiedervereinigung deutlich anstieg. Vor der Wiedervereinigung wendete rund ein Fünftel der westdeutschen Mieterhaushalte mehr als 30 Prozent für die Miete auf. Dieser Anteil sank in den Jahren nach der Wiedervereinigung durch die Aufnahme der ostdeutschen Mieterhaushalte in den bundesdeutschen Vergleich zunächst stark ab. In den 1990er-Jahren folgte dann ein starker Anstieg der Haushalte mit ‚kritischer‘ Mietkostenbelastungsquote.

**Abbildung 2-7: Anteil der Haushalte mit einer Mietkostenbelastung über 30 und 40 Prozent, 1984-2017**



Hinweise: Durchschnittliche Mietkostenbelastung als Relation aus Bruttokaltmiete (Nettokaltmiete + Nebenkosten) und monatlichem (ab 1995 imputiertem) Nettoeinkommen der Haushalte. Das Sample beinhaltet die deutschen Privathaushalte, welche nach eigenen Angaben zur Miete wohnen. Hochrechnung der Ergebnisse auf Haushaltsebene.

Quelle: SOEP v34; eigene Berechnungen

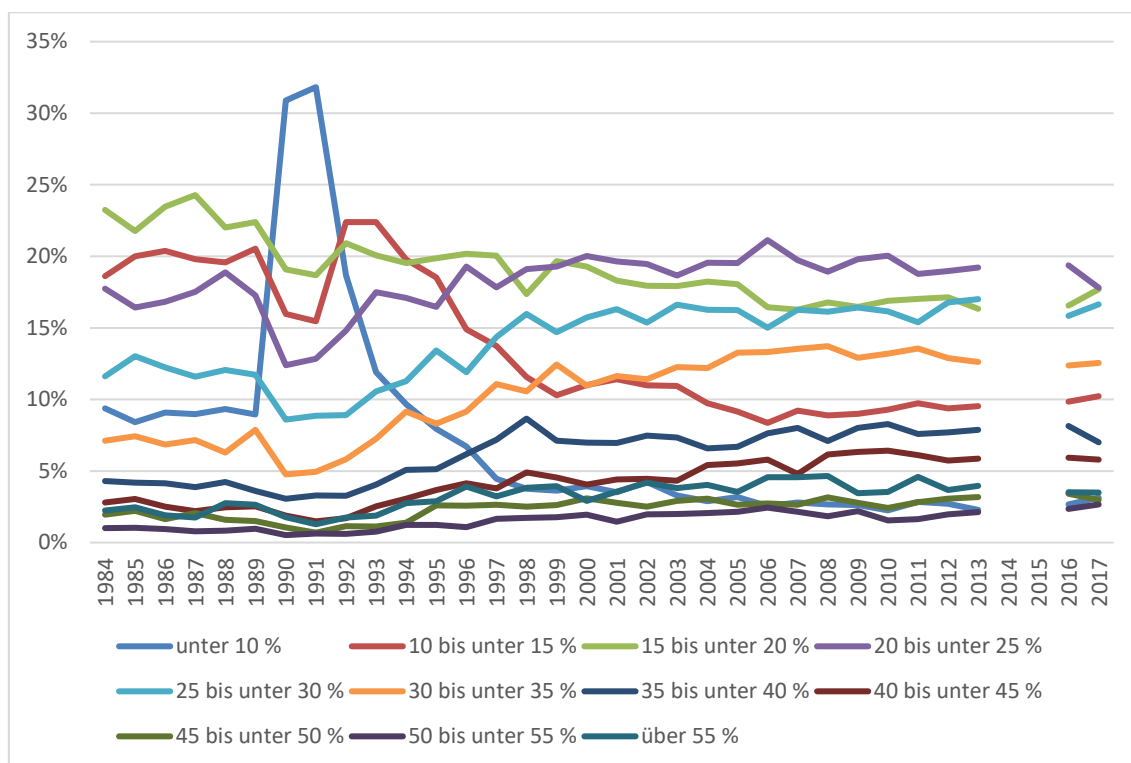
Wie aus den obigen Erläuterungen ersichtlich sind es in der Regel Haushalte mit geringen monatlichen Äquivalenzeinkommen, die sich Mietkostenbelastungsquoten in diesem Bereich gegenübersehen. Somit zeigt sich auch beim Anteil derer, die eine Mietkostenbelastungsquote von über 30 Prozent haben, der ostdeutsche ‚Aufholprozess‘ nach der Wiedervereinigung, wie er in den bereits in den obigen Ausführungen beschrieben wurde. Jedoch zeigt sich ein weiterer Anstieg bis zur Mitte der 2000er-Jahre, seitdem befindet sich dieser Anteil auf einem Plateau und

liegt bei rund 35 Prozent aller deutschen Mieterhaushalte. Auch der Anteil der Mieterhaushalte mit einer Mietkostenbelastung von mehr als 40 Prozent hat bereits Mitte der 2000er sein jetziges Niveau erreicht – hier sind es 15 Prozent aller Mieterhaushalte.

In den Großstädten wenden Haushalte im Allgemeinen einen größeren Teil ihrer Einkommen für die monatlichen Mietkosten auf. Auch der Anteil der Mieterhaushalte, die mehr als 30 Prozent ihres monatlichen Haushaltsnettoeinkommens für die Miete aufwenden, liegt am aktuellen Rand bei 40 Prozent und damit höher als im bundesdeutschen Mittel, ein Befund, der sich auch mit anderen Studien deckt (vgl. Holm et al. 2017). Auch hier zeigt sich in den Daten kein weiterer Anstieg dieses Anteils am aktuellen Rand – dieses Niveau wurde bereits gegen Mitte/Ende der 2000er-Jahre erreicht.

Abbildung 2-8 zeigt des Weiteren, dass der Anstieg in der durchschnittlichen Mietkostenbelastung auf einen Rückgang des Anteils der Haushalte mit einer sehr geringen Mietkostenbelastungsquote und in der Folge einen Anstieg im Mittelfeld und den hohen Mietkostenbelastungsklassen zurückzuführen ist. Während zu Beginn des Untersuchungszeitraums rund mehr als die Hälfte aller Mieterhaushalte in Westdeutschland weniger als 20 Prozent für die Miete aufwendeten, lag dieser Anteil im Jahr 2017 bei nur noch etwas mehr als 30 Prozent. Am aktuellen Rand konzentriert sich mehr als die Hälfte der Mieterhaushalte im Bereich der Mietkostenbelastungsquoten zwischen 15 und 30 Prozent. Der Anteil der Haushalte mit einer Mietkostenbelastung zwischen 10 und 15 Prozent ist im Zeitverlauf deutlich gesunken und hat sich Mitte der 2000er-Jahre bei rund 10 Prozent der Mieter\_innen gefangen.



**Abbildung 2-8: Anteil der Bevölkerung nach Mietkostenbelastungsklassen, 1984-2017**

Hinweise: Durchschnittliche Mietkostenbelastung als Relation aus Bruttokaltmiete und monatlichem (ab 1995 imputiertem) Nettoeinkommen der Haushalte. Das Sample beinhaltet die deutschen Privathaushalte, welche nach eigenen Angaben zur Miete wohnen. Hochrechnung der Ergebnisse auf Haushaltsebene.

Quelle: SOEP v34; eigene Berechnungen

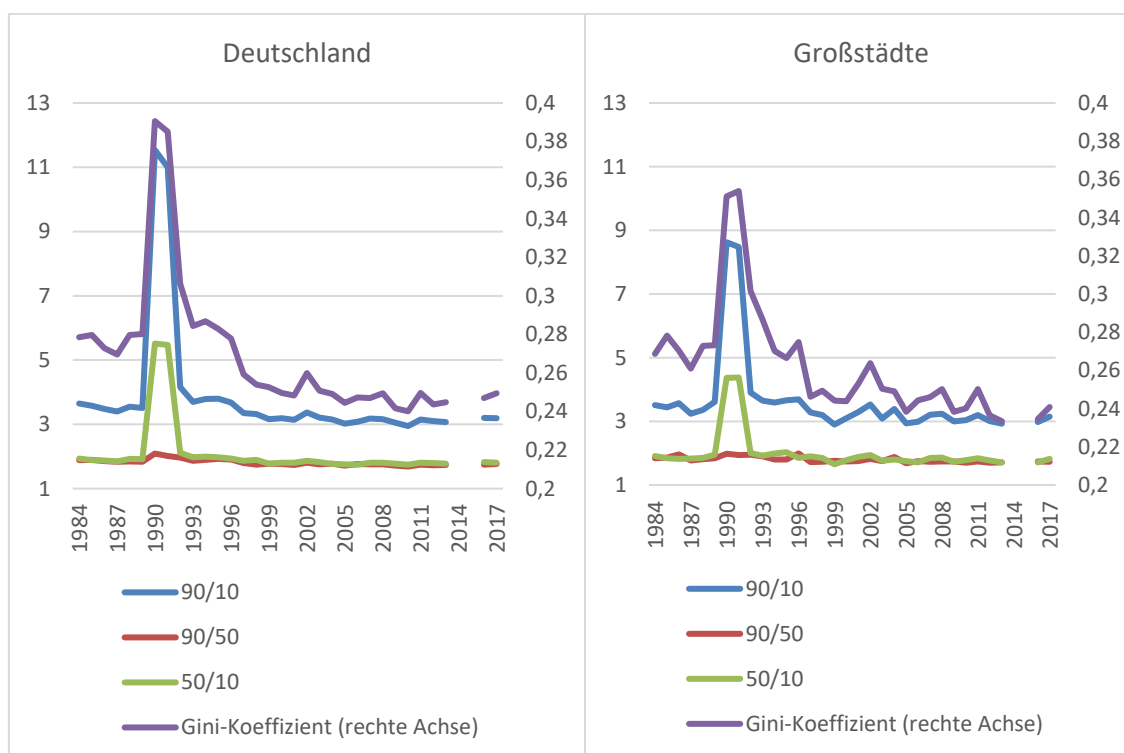
## 2.4 Verteilung der Mietkostenbelastung

Des Weiteren stellt sich die Frage, wie gleich die Mietkostenbelastung der Haushalte verteilt ist beziehungsweise ob diese heute ungleicher verteilt ist als in der Vergangenheit. Um Aussagen hinsichtlich der Verteilung zu machen, wird in der Verteilungsforschung, typischerweise im Falle von Einkommen und Vermögen, der Gini-Koeffizient genutzt. Dieser dient als ein Maß für die (Un-)Gleichheit der Werte einer Variablen und nimmt Werte zwischen Null und Eins an. Je höher der Wert des Gini-Koeffizienten, desto ungleicher verteilt ist, in unserem Fall, die Mietkostenbelastung in den Mieterhaushalten. Dieses Verteilungsmaß wird um eine Betrachtung der von den Mieten besonders stark und besonders wenig belasteten Mieterhaushalte ergänzt. Hierzu wird die Entwicklung der Perzentilsverhältnisse über die Zeit betrachtet. Diese geben Aufschluss darüber, wie sich die Randverteilungen relativ zueinander entwickeln. Das 90/10-Verhältnis beispielsweise beschreibt die Relation des 90. Perzentils der Mieterhaushalte (90 Prozent der Mieterhaushalte verfügen über eine geringere Mietkostenbelastung, 10 Prozent über eine höhere) hinsichtlich der Mietkostenbelastung zum 10. Perzentil (10 Prozent der Mieterhaushalte verfügen über eine geringere Mietkostenbelastung, 90 Prozent über eine höhere).

Die Mietkostenbelastung in den deutschen Haushalten ist am aktuellen Rand gleichmäßiger verteilt als in der Vergangenheit. Die Wiedervereinigung führte kurzzeitig zu einem starken Anstieg der Ungleichverteilung der Mietkostenbelastung, der Abbau dieser vollzog sich noch bis zu Beginn der 2000er-Jahre. Seitdem stagniert der Gini-Koeffizient um 0,25. Auch relativ zum westdeutschen Niveau vor der Wiedervereinigung ist die Mietkostenbelastung heute gleichmäßiger auf die Haushalte verteilt. Dieses Bild ergibt sich auch bei der isolierten Betrachtung der Großstädte.

Hinsichtlich der relativen Entwicklung an den Rändern der Verteilung der Mietkostenbelastung zeigt sich bei den 90/10- und 50/10-Verhältnissen der starke Anstieg in den Jahren 1990 und 1991. Die 10 Prozent mit der geringsten Mietkostenbelastung in diesen Jahren waren ausschließlich ostdeutsche Haushalte mit einer sehr geringen Mietkostenbelastung. Diese Verhältnisse normalisierten sich in den Folgejahren schnell. Am aktuellen Rand liegt das 90/10-Verhältnis bei rund 3,2 – das 90/50- und 50/10-Verhältnis bei je 1,8.

**Abbildung 2-9: Verteilungsmaße der Mietkostenbelastung, 1984-2017**



Hinweise: Mietkostenbelastung als Relation aus Bruttokaltmiete und monatlichem (ab 1995 imputiertem) Nettoeinkommen der Haushalte. Das Sample beinhaltet die deutschen Privathaushalte, welche nach eigenen Angaben zur Miete wohnen. Hochrechnung auf Haushaltsebene.

Quelle: SOEP v34; eigene Berechnungen

## 3 Wohnflächenkonsum

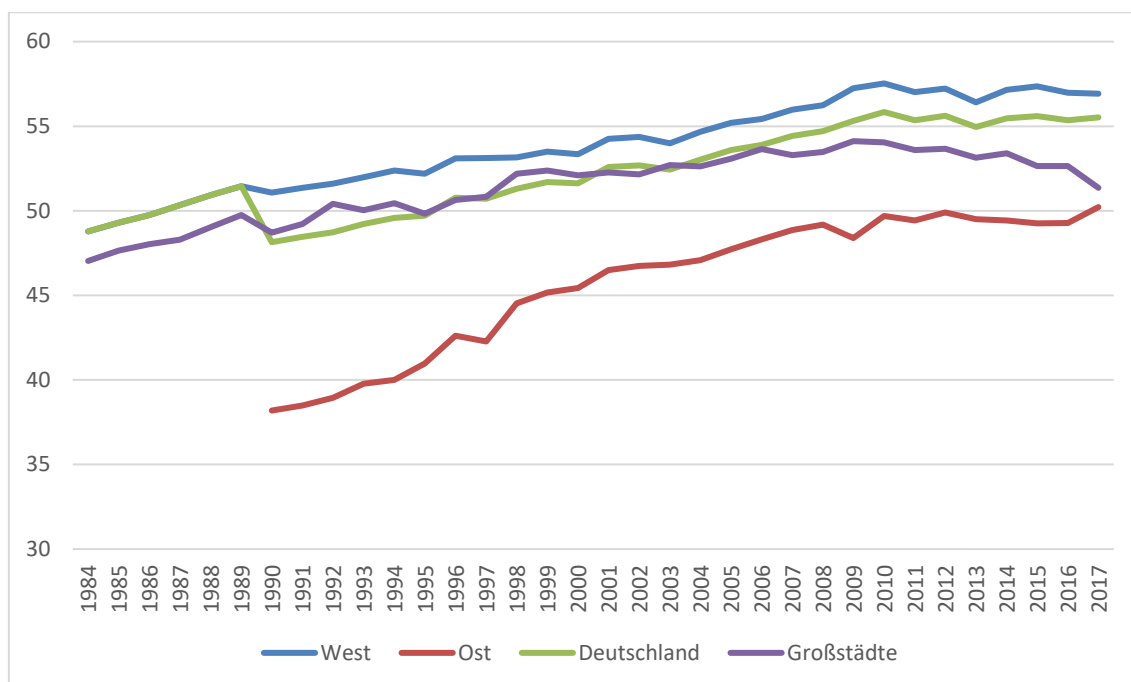
### 3.1 Entwicklung des durchschnittlichen Wohnflächenkonsums

Die Wohnfläche stellt neben den Mietpreisen und den Einkommen der Mieterhaushalte den dritten wichtigen Indikator hinsichtlich der Bestimmung der Mietkostenbelastung dar. Ein höherer Wohnflächenkonsum bei identischen Quadratmeterpreisen und Einkommen führt zu einer höheren Mietkostenbelastung der Haushalte.

Deutschland sah sich in den vergangenen Jahrzehnten einem kontinuierlichen Anstieg des Wohnflächenkonsums pro Kopf beziehungsweise Haushalt gegenüber. Diese Entwicklung liegt unter anderem in der positiven konjunkturellen Gesamtentwicklung und dem damit verbundenen Beschäftigungsaufbau sowie steigenden Einkommen begründet. Eine hohe Wohnfläche pro Kopf ist auch ein Indiz für einen Wohlfahrtsstaat. Eine ausreichende Ausstattung an Wohnfläche ist dabei eine Teilvoraussetzung für eine individuelle Entwicklung und Teilhabe an der Gesellschaft (vgl. BMAS 2017, S. 362, 534). Diese Entwicklung ist bei den Mieterhaushalten jedoch trotz weiteren Wirtschaftswachstums seit 2010 ins Stocken geraten. Im Weiteren zeigen wir im Detail auf, wie sich der Wohnflächenkonsum im Zeitverlauf entwickelt hat.

#### **Mieter\_innen rücken enger zusammen**

Abbildung 3-1 zeigt die Entwicklung des durchschnittlichen Wohnflächenkonsums der Mieterhaushalte in Deutschland sowie in den Großstädten. Es zeigt sich, dass bereits vor der Wiedervereinigung ein kontinuierlicher Anstieg der konsumierten Wohnfläche zu erkennen war. Dieser Prozess eines ansteigenden Wohnflächenkonsums der Mieterhaushalte vollzog sich bis 2010 – seitdem stagniert die Wohnfläche sowohl auf bundesdeutscher Ebene als auch bei einer getrennten Betrachtung von Ost- und Westdeutschland. Diese langanhaltende Stagnationsphase ist bisher einzigartig in der jüngeren Geschichte der Bundesrepublik.

**Abbildung 3-1: Wohnflächenkonsum pro Kopf je Mieterhaushalt, 1984-2017**

Hinweise: Entwicklung der durchschnittlichen bedarfsgewichteten (Meyer-Ehlers-Skala) Wohnfläche pro Kopf je Mieterhaushalt in Quadratmetern. Hochrechnung auf Haushaltsebene.

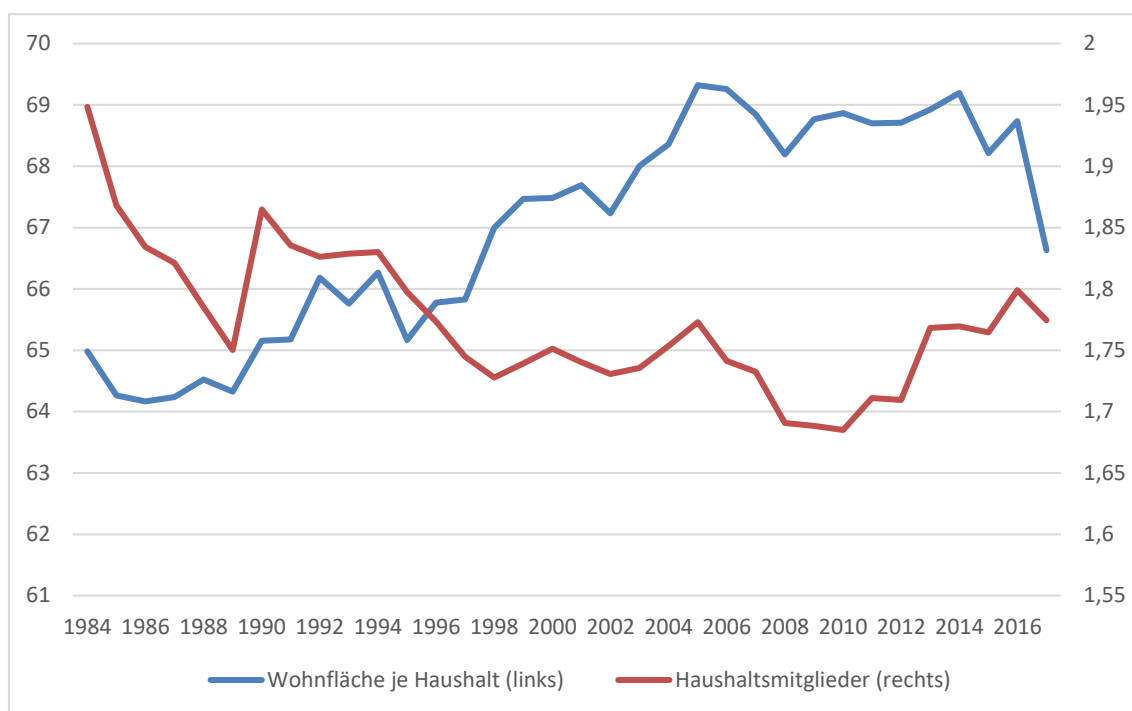
Quelle: SOEP v34; eigene Berechnungen

Neben einer Stagnation der konsumierten Wohnfläche auf Bundesebene zeigt sich in den Großstädten darüber hinaus ein Rückgang der durchschnittlichen Quadratmeterzahlen pro Kopf in den Mieterhaushalten seit 2010. Die durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf ist von 54 auf etwas mehr als 51 Quadratmeter pro Kopf gesunken. Mit diesem Umstand könnte neben der Lohnentwicklung ein weiterer Faktor identifiziert sein, der erklärt, wieso sich kein starker Anstieg der durchschnittlichen Mietkostenbelastung in den Großstädten am aktuellen Rand zeigt – pro Kopf gehen Mieterhaushalte am aktuellen Rand sparsamer mit der konsumierten Wohnfläche um und reagieren möglicherweise somit auf die steigenden Mieten. Dieser These wird im weiteren Verlauf nachgegangen.

Der stagnierende, beziehungsweise in den Großstädten sogar rückläufige, Wohnflächenkonsum pro Kopf je Haushalt hängt von zwei Entwicklungen ab. Im Jahresquerschnitt sank die Zahl der Haushaltsmitglieder in den Mieterhaushalten der deutschen Großstädte seit der Wiedervereinigung und erreichte den bisherigen Tiefststand im Jahr 2010 – ein Rückgang der durchschnittlichen Haushaltsgröße von 1,95 Personen je Haushalt im Jahr 1984 auf circa 1,7 Personen. Dieser Prozess der sinkenden Zahl an Haushaltsmitgliedern war in Westdeutschland bereits vor der Wiedervereinigung zu erkennen. Seit dem Jahr 2010 zeigt sich ein kontinuierlich andauernder Anstieg der Haushaltsgröße in den Mieterhaushalten.

Eine gegenläufige Entwicklung zeigt sich dabei bei der durchschnittlichen Wohnfläche je Mieterhaushalt. Dieser konträre Verlauf war es, der dafür sorgte, dass die durchschnittliche bedarfsgewichtete Wohnfläche pro Kopf in den Mieterhaushalten bis 2010 anstieg. In den vergangenen Jahren stagniert die durchschnittliche Wohnfläche je Mieterhaushalt. Dies hat zur Folge, dass die Wohnfläche pro Kopf je Mieterhaushalt am aktuellen Rand rückläufig ist.

**Abbildung 3-2: Wohnfläche und Haushaltsgröße in Großstädten, 1984-2017**



Hinweise: Entwicklung der durchschnittlichen gesamten Wohnfläche je Mieterhaushalt in Quadratmetern und Anzahl der Haushaltsmitglieder. Hochrechnung auf Haushaltsebene.

Quelle: SOEP v34; eigene Berechnungen

### 3.2 Wohnflächenkonsum anhand relativer Einkommensklassen

Die Erkenntnis, dass der Wohnflächenkonsum pro Kopf in den Mieterhaushalten der deutschen Großstädte am aktuellen Rand sinkt und auf Bundesebene stagniert, wirft weitere Fragen auf. Deshalb wird zunächst geprüft, wie sich der Wohnflächenkonsum der Mieterhaushalte in Abhängigkeit ihrer relativen Einkommenssituation zu allen Mieterhaushalten im Zeitverlauf entwickelt hat. Die Ergebnisse sind in Abbildung 3-3 dargestellt.

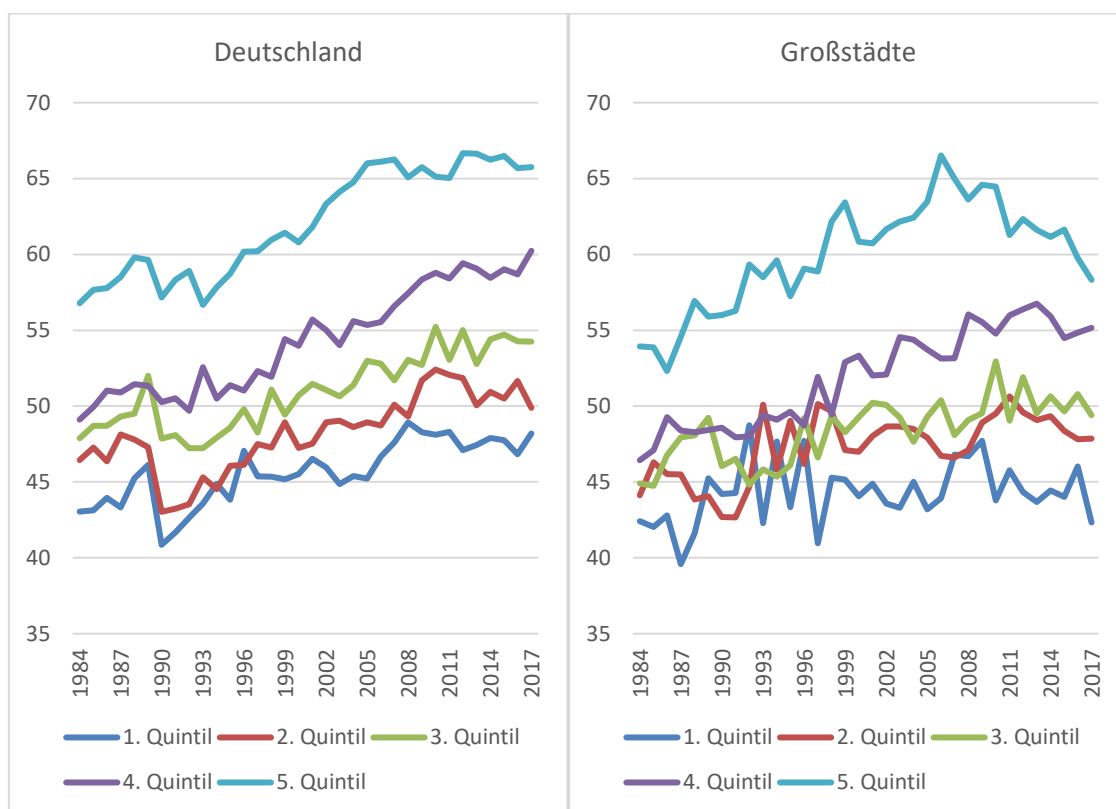
Auf bundesdeutscher Ebene hat sich der bedarfsgewichtete Wohnflächenkonsum in allen Einkommensquintilen kontinuierlich gesteigert – ein Trend, der bis zur Mitte der 2000er- beziehungsweise zum Beginn der 2010er-Jahre anhielt und sich in der Tendenz auch bei einer isolierten Betrachtung der deutschen Großstädte mit mehr als 500.000 Einwohner\_innen so zeigt. Der

Höchststand der Wohnfläche pro Kopf in den Mieterhaushalten scheint am aktuellen Rand erreicht zu sein und die Entwicklung befindet sich auf einem Plateau. In den Großstädten zeigen sich deutlichere Tendenzen.

Hier sinkt die bedarfsgewichtete Wohnfläche – ein Trend, der sich sowohl bei den einkommensstärksten Mieterhaushalten als auch bei den einkommensschwächeren zeigt. Diese Entwicklung in den Großstädten ist auch hier auf einen Anstieg der durchschnittlichen Haushaltsgröße bei einer nicht weiter steigenden durchschnittlichen Gesamtwohnfläche je Haushalt zurückzuführen.

Am aktuellen Rand gilt dennoch weiterhin, dass das einkommensreichste Fünftel der Mieterhaushalte die höchste bedarfsgewichtete Wohnfläche pro Kopf konsumiert – bei der gleichzeitig geringsten Mietkostenbelastung. Die insgesamt nicht weiter steigende und in den Großstädten sinkende Wohnfläche pro Kopf könnte als eine mögliche Reaktion der Mieterhaushalte auf die steigenden Mieten gesehen werden.

**Abbildung 3-3: Wohnflächenkonsum in Abhängigkeit des Haushaltseinkommens, 1984-2017**



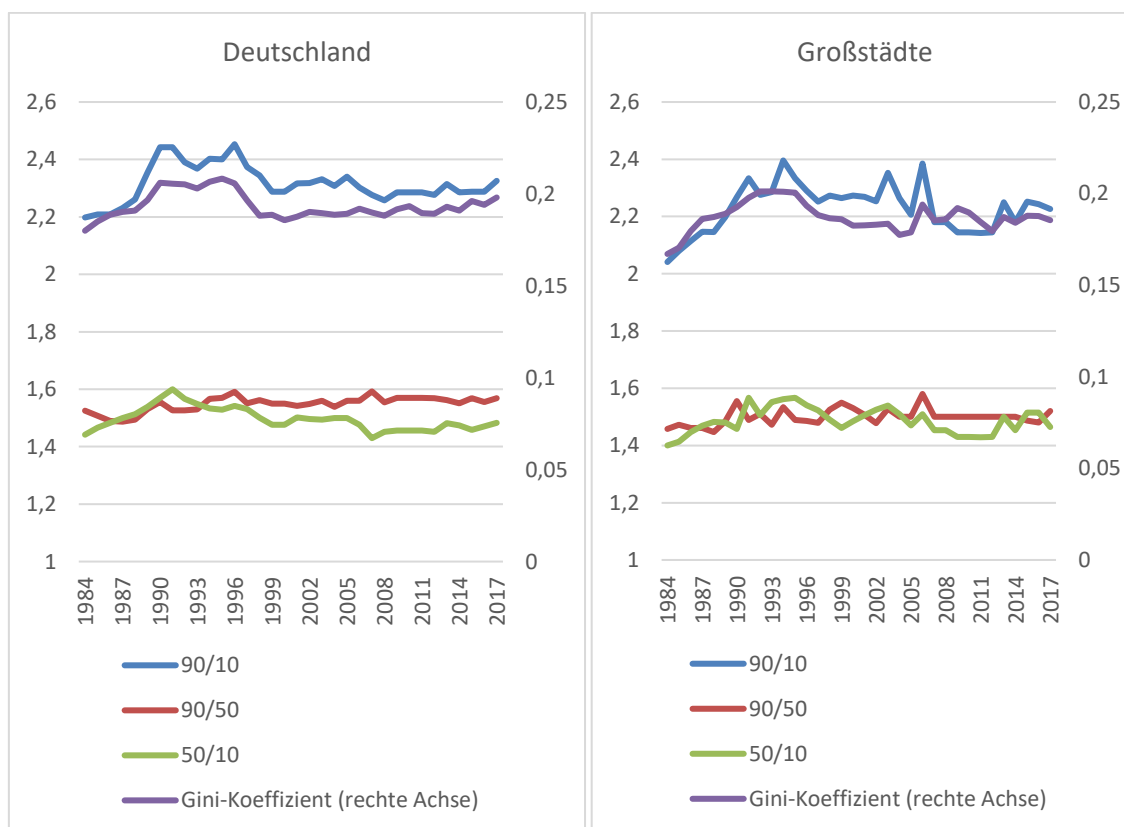
Hinweise: Entwicklung der durchschnittlichen bedarfsgewichteten (Meyer-Ehlers-Skala) Wohnfläche pro Kopf je Mieterhaushalt. Einteilung der Mieterhaushalte auf Basis der monatlichen Nettoäquivalenzeinkommen (modifizierte OECD-Skala) in Quintile. Basis in beiden Abbildungen: Alle Mieterhaushalte in Privathaushalten.

Quelle: SOEP v34; eigene Berechnungen

### 3.3 Verteilung des Wohnflächenkonsums

Wir schließen die Analyse hinsichtlich des Wohnflächenkonsums mit einem Blick auf die Verteilungsmaße der bedarfsgewichteten Wohnfläche in den Mieterhaushalten. Wie bei der Betrachtung der Mietkostenbelastung im vorigen Kapitel nutzen wir hier erneut den Gini-Koeffizienten und Perzentilsverhältnisse. Erneut zeigt sich der einschneidende Effekt der Wiedervereinigung, der vor allem das 90/10-Verhältnis stark beeinflusste. Doch auch der Gini-Koeffizient stieg mit der Wiedervereinigung an und es dauerte bis zum Ende der 1990er-Jahre, bis dieser das westdeutsche Niveau der Zeit vor der Wiedervereinigung erreichte. Bis zum Beginn der 2010er-Jahre stagnierte dieser dann, am aktuellen Rand lässt sich ein Anstieg des Gini-Koeffizienten der bedarfsgewichteten Wohnfläche pro Kopf in den Mieterhaushalten ablesen. Dies passt zum Befund, dass sich ein Rückgang der bedarfsgewichteten Wohnfläche vor allem in den großstädtischen Mieterhaushalten zeigt. Die Großstädte für sich genommen sind hinsichtlich der konsumierten Wohnfläche heterogener, was die insgesamt geringeren Werte der Verteilungsmaße zeigen.

**Abbildung 3-4: Verteilungsmaße der bedarfsgewichteten Wohnfläche**



Hinweise: Entwicklung der Verteilung der bedarfsgewichteten (Meyer-Ehlers-Skala) Wohnfläche pro Kopf je Mieterhaushalt. Hochrechnung auf Haushaltsebene.

Quelle: SOEP v34; eigene Berechnungen

### **3.4 Crowding**

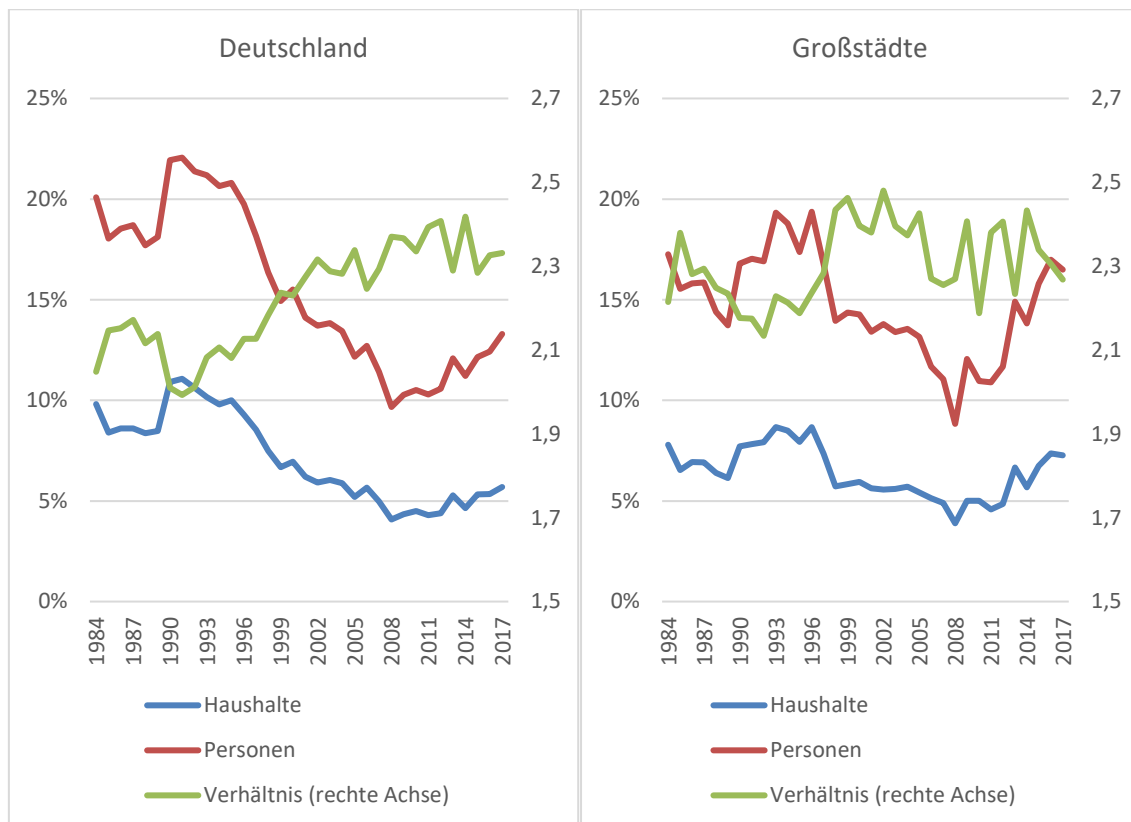
Neben der insgesamt konsumierten bedarfsgewichteten Wohnfläche pro Kopf spielt auch die Zahl der Wohnräume pro Kopf eine wichtige Rolle. Diese, in Kombination mit einer angemessenen Wohnfläche sowie Mietkostenkostenbelastungsquote, ist es letztlich, die als Maß für eine angemessene Wohnraumversorgung dienen kann. In diesem Kontext spricht man von ‚*Crowding*‘, falls die Anzahl der im Haushalt wohnenden Personen die Anzahl der Wohnräume mit einer Größe von mehr als 6 Quadratmetern überschreitet (vgl. DIW 2015).

Der Anteil der Haushalte sowie der Anteil der Personen, die in diesen Haushalten wohnen, an allen Mieterhaushalten steigt am aktuellen Rand an. Damit bestätigen sich die oben identifizierten Trends. Die Personen in Mieterhaushalten rücken enger zusammen und bewohnen Wohnungen, die pro Kopf kleiner sind, sowohl hinsichtlich der Wohnfläche als auch hinsichtlich der Wohnräume.

Diese Trendwende zeigt sich im aktuellen Jahrzehnt. Während bis zum Ende der Nullerjahre der Anteil der Haushalte jener Mieter\_innen, die in Wohnungen mit weniger Wohnräumen als Personen wohnten, kontinuierlich zurückging, steigt dieser seit circa 2010 ebenso kontinuierlich an. Der Anteil der Mieterhaushalte, die von *Crowding* betroffen sind, stieg in Deutschland seit 2010 von 4,5 auf 5,7 Prozent, der Anteil der Personen in diesen Haushalten an allen Mieter\_innen stieg von 10,5 auf 13,3 Prozent. Dabei entwickeln sich diese Anteile am aktuellen Rand weitestgehend parallel zueinander, wie das Verhältnis der beiden Werte zeigt. Betrachtet man die Mieterhaushalte in den Großstädten isoliert, zeigt sich, dass der Anstieg der Haushalte und Personen in *Crowding* betonter ausfällt. Der Anteil der Mieterhaushalte stieg seit 2010 von 5,0 auf 7,3 und der Anteil der Personen von 11,0 auf 16,5 Prozent.



**Abbildung 3-5: Wohnraumunterversorgung in den Mieterhaushalten, 1984-2017**



Hinweise: Entwicklung des Anteils der Mieterhaushalte und Personen in Mieterhaushalten an allen Mieter\_innen mit weniger als einem Wohnraum je Haushaltsmitglied.

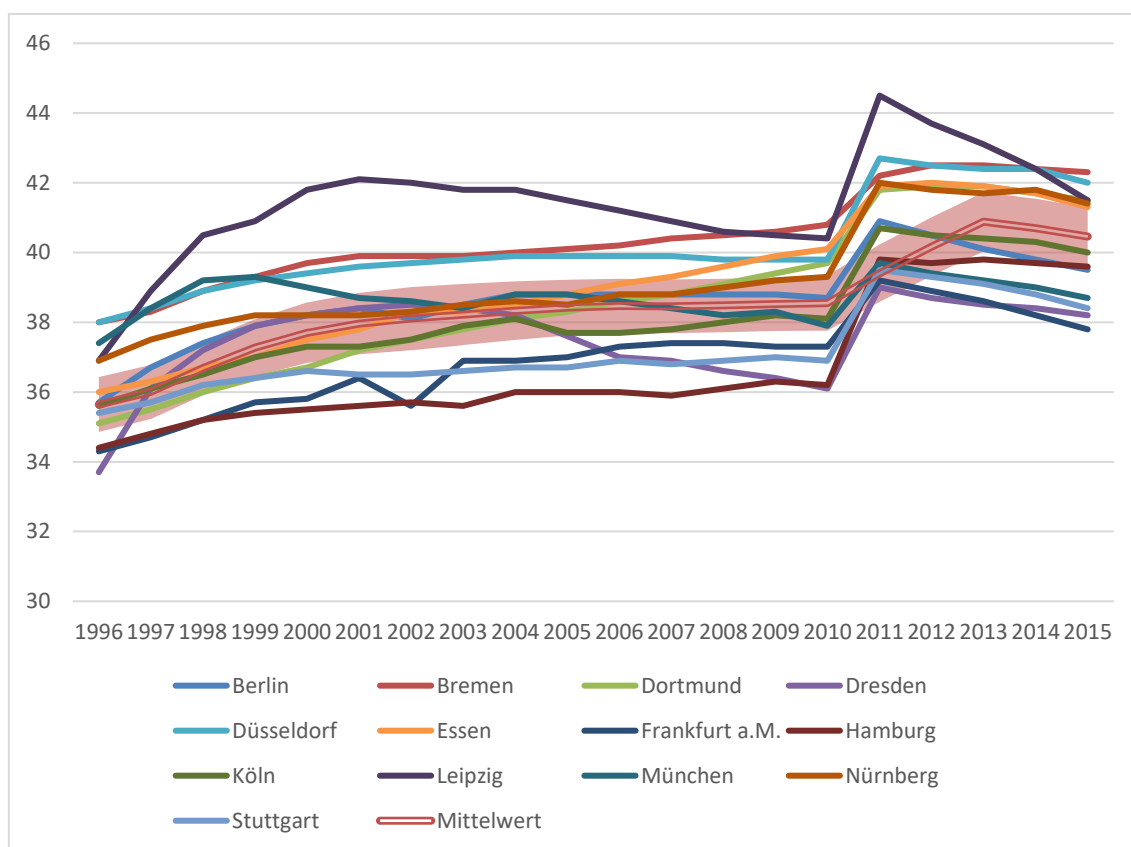
Quelle: SOEP v34; eigene Berechnungen

## 4 Entwicklung des Wohnungsbaus und -angebots in den deutschen Großstädten

### 4.1 Bereitgestellte Wohnfläche und Bautätigkeit

Die zuvor auf Haushaltsebene konstatierte sinkende Wohnfläche pro städtische Bevölkerung lässt sich auch aus Aggregatstatistiken deutscher Städte ablesen (vgl. Abbildung 4-1). Die Fortschreibung der Wohnfläche pro Person stieg tendenziell seit den 1990er-Jahren überall an, besonders stark in ostdeutschen Städten, die Bevölkerungsrückgang und einen Angebotsüberhang erfuhren. Allerdings zeigt sich auch zum erneuten Zensuszeitpunkt 2011, dass die Fortschreibung fehlerhaft verlief und überall den tatsächlichen Anstieg des durchschnittlichen Wohnflächenkonsums unterschätzte. Relativ zu diesem Zeitpunkt geht die Fortschreibung wiederum in allen Städten von einem Rückgang der durchschnittlichen Quadratmeter pro Person aus, der einen guten Teil der vorherigen Wohnraumzuwächse wieder auffrisst.

Abbildung 4-1: Wohnfläche pro Einwohner\_in, 1996-2015

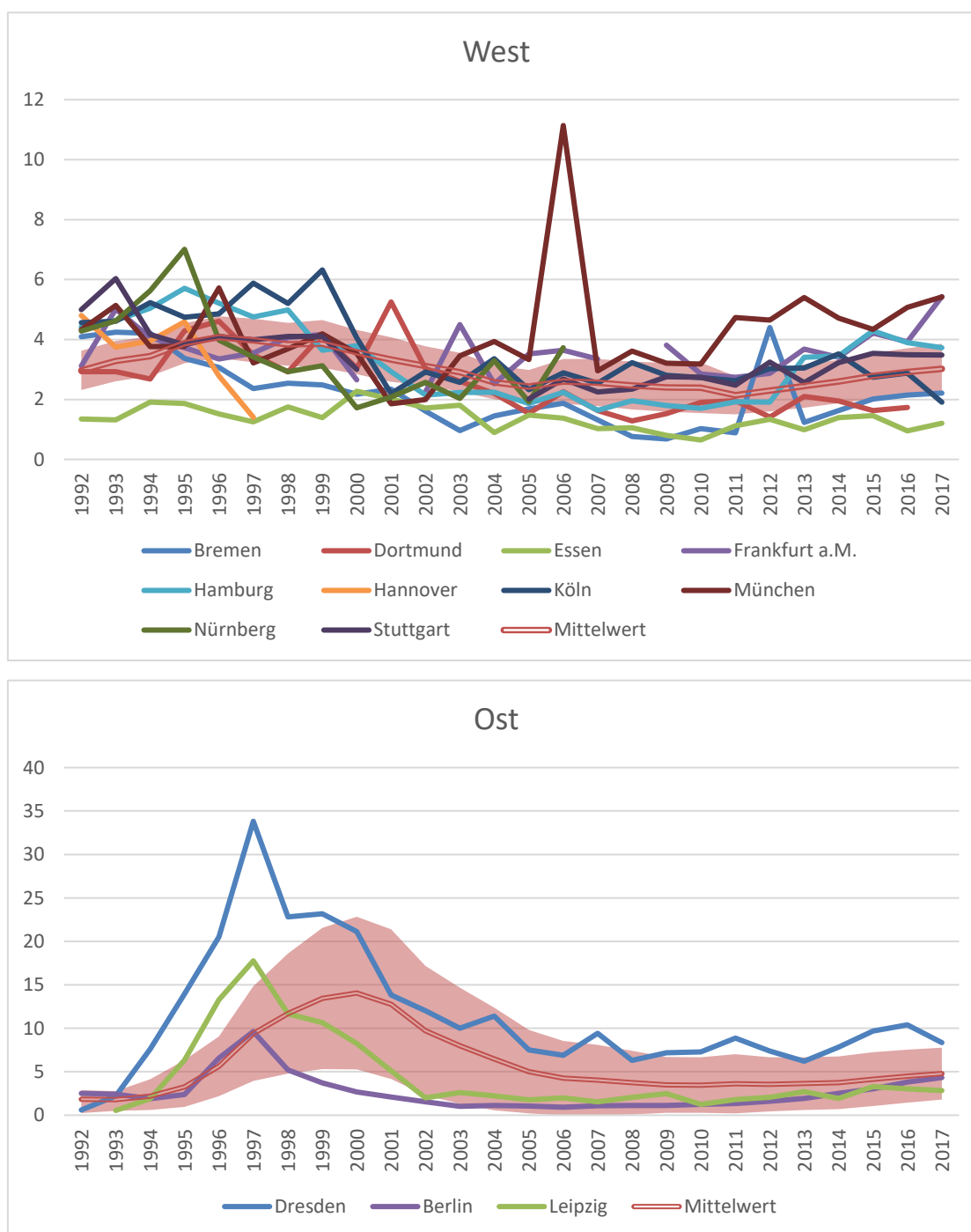


Quelle: BBSR (2019); eigene Berechnungen

Deutschland verzeichnete seit den späten 1970ern eine tendenziell abnehmende Bautätigkeit, einen kurzen Wiedervereinigungsboom bis Mitte der 1990er-Jahre und daraufhin eine Fortsetzung der fallenden Tendenz. Erst ab den frühen 2010er-Jahren kam es wieder zu einem Anstieg

der Baufertigstellungen. Diese allgemeine Tendenz schlägt sich auch in der Bautätigkeit der großen Städte nieder, wie Abbildung 4-2 zeigt. Trotz steigender Bevölkerungszahlen markiert dort das Jahr 2010 im Durchschnitt einen Wendepunkt der fallenden Bautätigkeitstendenz und insbesondere in den Boomstädten München, Hamburg und Frankfurt werden wieder bis zu 5 Wohneinheiten auf 1000 Einwohner\_innen fertiggestellt.

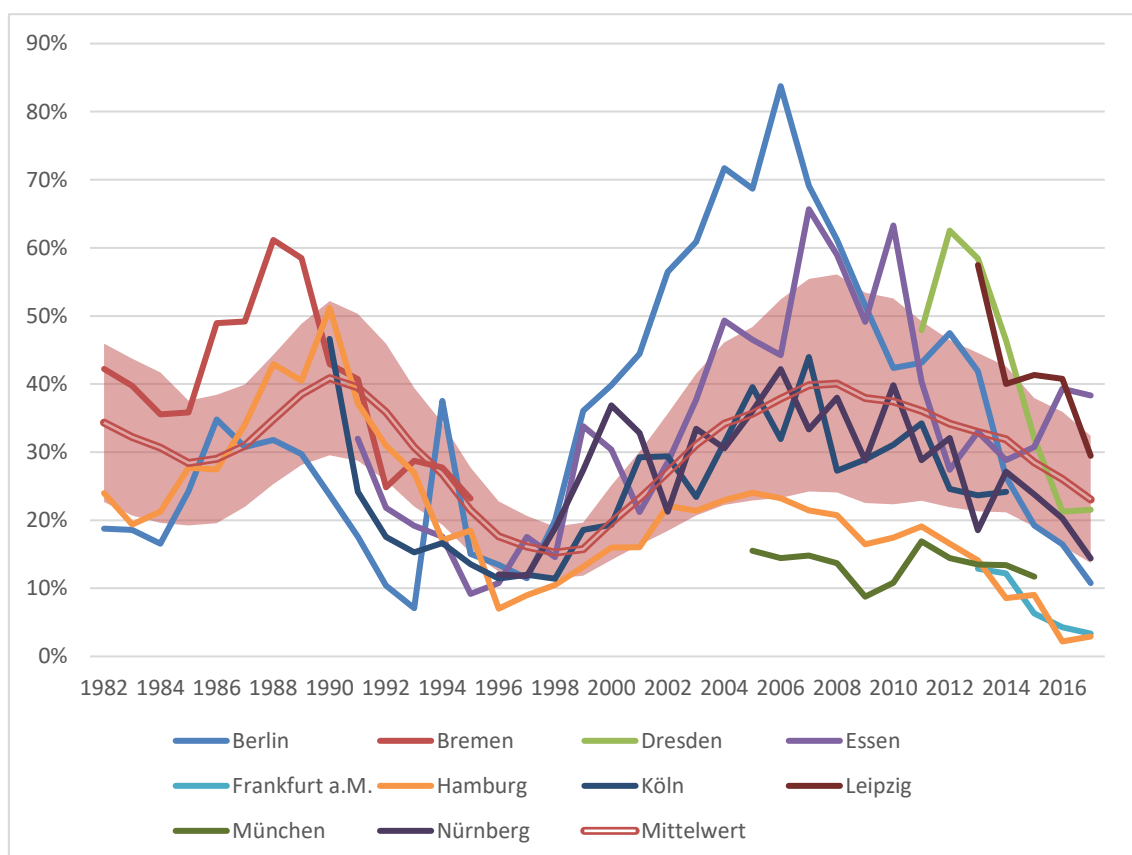
**Abbildung 4-2: Bautätigkeit in den deutschen Großstädten, 1992-2017**



Quelle: Statistisches Jahrbuch Deutscher Gemeinden; Statistische Jahrbücher der jeweiligen Städte; eigene Berechnungen

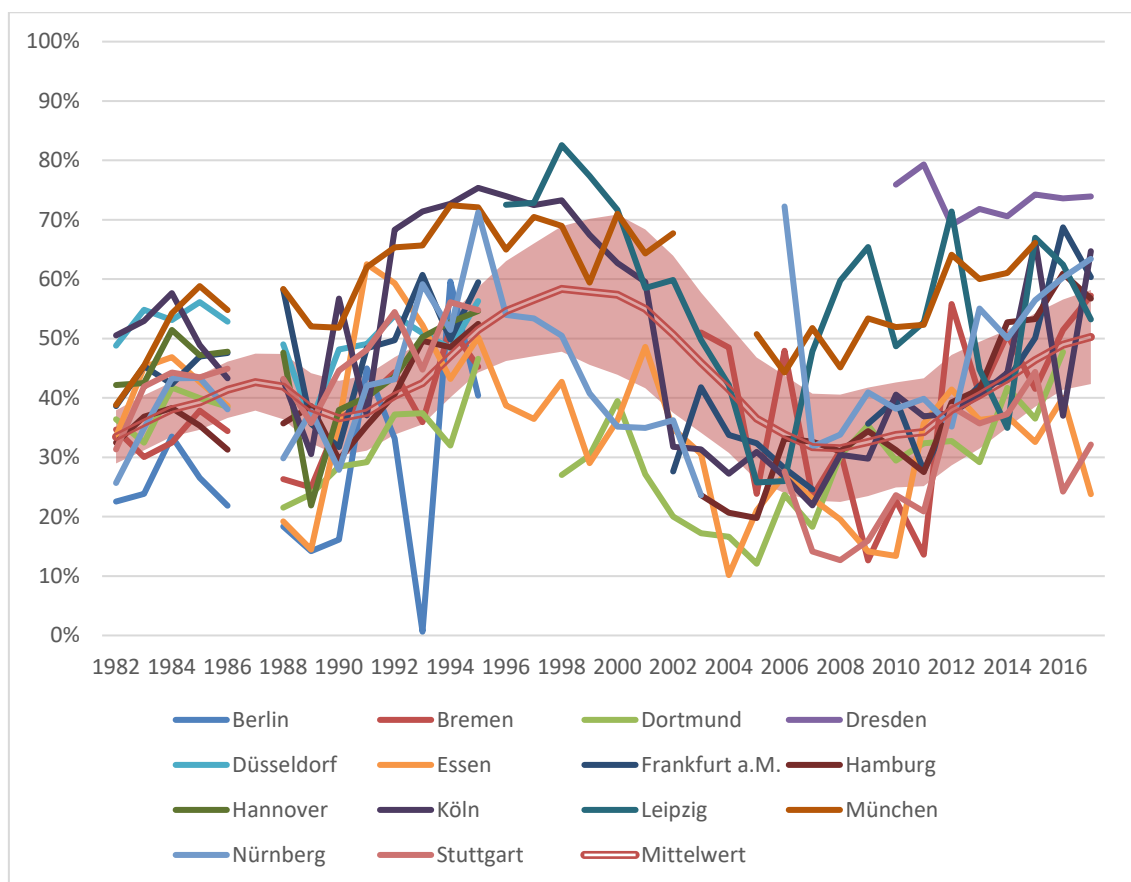
Der Anteil von neuen Wohneinheiten, die in Ein- und Zweifamilienhäusern liegen, ist dabei tendenziell in den Großstädten rückläufig. Generell ist dieser in den Tiefs der Bauzyklen höher und sinkt in den Bauboomphasen. Allerdings ist der Anteil in dem aktuellen Anstieg der Bautätigkeit in den Städten auf ein historisches Tief gefallen, wie Abbildung 4-3 nahelegt. In Großstädten dominiert also der Mehrgeschossbau.

**Abbildung 4-3: Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser an den Neubauten, 1982-2017**



Quelle: Statistische Jahrbücher der Städte; eigene Berechnungen

Die neugebauten Wohnungseinheiten können auch nach verschiedener Zimmeranzahl unterschieden werden. Wie im Wiedervereinigungsboom zeigt sich auch seit etwa 2010 eine Zunahme der Wohnungen mit weniger Zimmern im Neubau, Wohnungen mit 1-2 Zimmern, wie Abbildung 4-4 zeigt. Demgegenüber steht eine Abnahme der größeren Wohnungen.

**Abbildung 4-4: Anteil der Kleinraumwohnungen an den Neubauten, 1982-2017**


Quelle: Statistische Jahrbücher der Städte; eigene Berechnungen

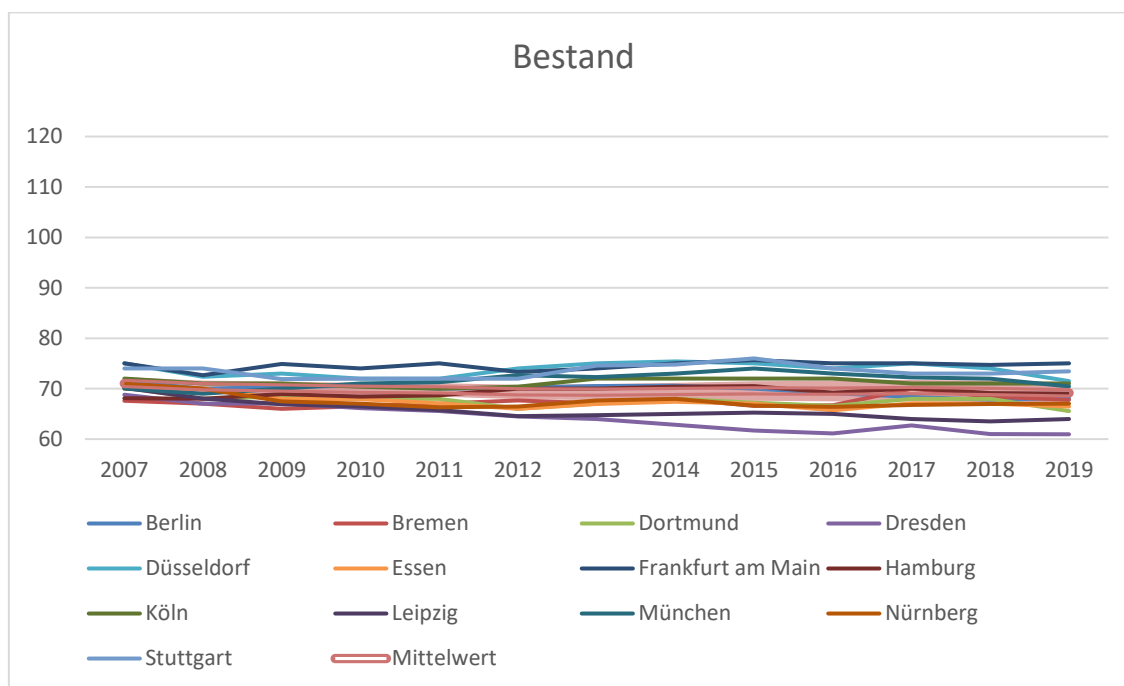
Obwohl der Neubau in den untersuchten Städten im Median weniger als 1 Prozent des Bestands ausmacht, zeigt sich die Tendenz hin zu kleineren Wohnungen auch schon im Baubestand, wie der Zensus von 2011 offenlegte. Diese Tendenz könnte natürlich auch durch Umwandlungen von größeren in kleinere Wohnungen noch verstärkt werden, die allerdings statistisch schlecht erfasst sind.

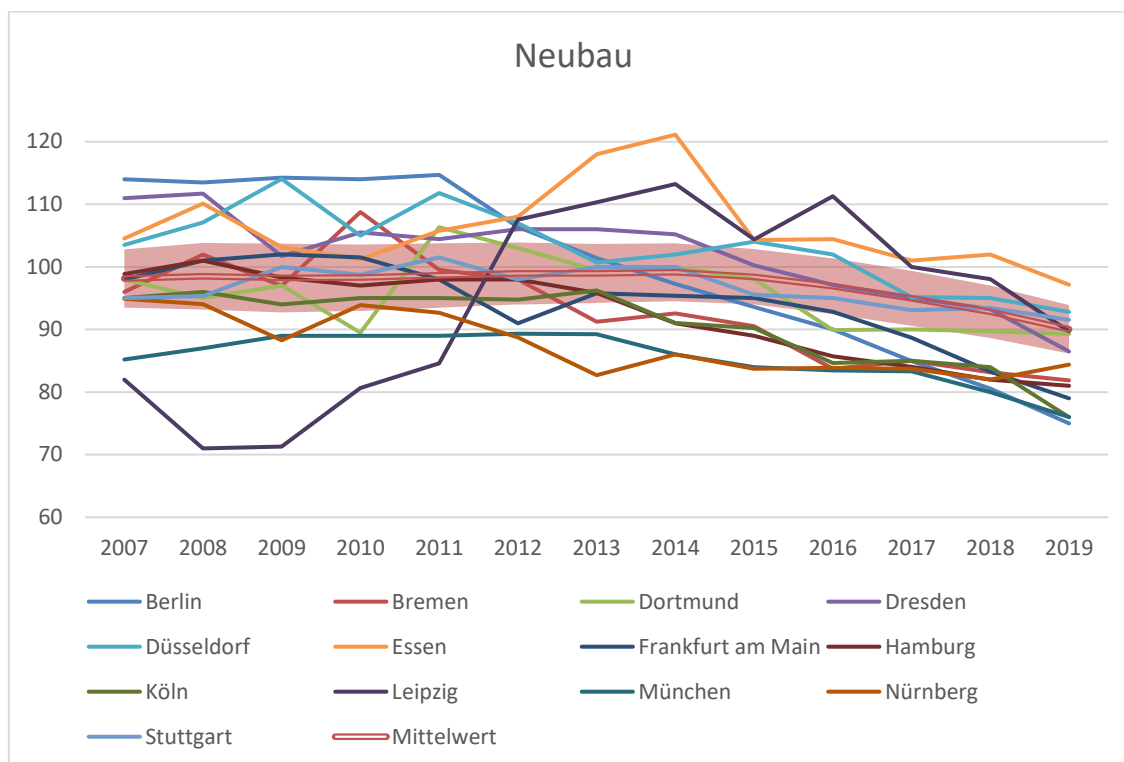
## 4.2 Angebot auf dem Wohnungsmarkt

Die durchschnittliche Entwicklung von Neubau und Bestand in deutschen Städten ist eine Sache. Eine andere ist es, was de facto auf dem Markt angeboten wird. Diese Sichtweise fangen wir mit einer Analyse der Kauf- und Mietmarktangebote für Wohnungen auf dem führenden deutschen Immobilienportal Immobilienscout24 ein. Ein Großteil dort angebotener Wohnungen ist dem Neubau zuzuschreiben, den wir hier konservativ als die Angebote verstehen, deren Einstellungsdatum nicht länger als ein Jahr nach dem angebotenen Baujahr liegt. Die Anzeigedaten sind um unplausible Werte bereinigt worden und um Wohnungen, die kleiner als 10 und größer als 400 Quadratmeter oder günstiger als 10 Euro und teurer als 20.000 Euro sind. Doppelte Anzeigen wurden nicht berücksichtigt. Abbildung 4-5 verdeutlicht, dass es ab etwa 2012/2013 eine ab-

nehmende Tendenz der Wohnfläche angebotener Wohnungen gibt. Dies wird stärker im volatileren Neubau als im Bestand sichtbar. Auffallend ist, dass trotz des Rückgangs durchschnittliche Neubauwohnungen weiterhin wesentlich größer als Bestandswohnungen sind. Neue angebotene Wohnungen werden also eher in einem Segment gebaut, das an dem Bedarf in Großstädten vorbeigeht.

**Abbildung 4-5: Median der Wohnfläche in Wohnungsinseraten, Neubau und Bestand, 2007-2019**





Quelle: Boelmann et al. 2019; eigene Berechnungen

## 5 Diskussion und Ausblick

Mehr als die Hälfte der deutschen Haushalte wohnt zur Miete – in den Städten noch deutlich mehr. In dieser Studie steht die Entwicklung der Wohnsituation dieser Mieterhaushalte in Deutschland und insbesondere den deutschen Großstädten im Vordergrund. Eine detaillierte Betrachtung dieser Wohnsituation ist motiviert durch den anhaltenden Mietpreisboom, den Deutschland vor allem in den Großstädten und Ballungsräumen erlebt. Steigende Neuvertragsmieten erhöhen die Wohnkosten in den deutschen Großstädten. Doch höhere Wohnkosten erhöhen nicht zwingend die Wohnkostenbelastung. Ein zentraler Befund dieser Studie ist es, dass die Mietkostenbelastung der Haushalte, der Anteil der Bruttokaltmiete am monatlichen Nettoeinkommen, am aktuellen Rand auf einem konstanten Niveau verharrt. Dies gilt sowohl auf bundesdeutscher Ebene als auch in den Großstädten und über alle Einkommensgruppen hinweg. Eine weitere Zuspitzung der Wohnkostenbelastung ist für die deutschen Mieterhaushalte also trotz des Mietenbooms nicht zu erkennen. Jedoch verharrt die Mietkostenbelastung gerade in den Großstädten und für die einkommensschwächeren Haushalte auf einem hohen Niveau. Ein Erklärungsgrund für die stagnierende Mietkostenbelastung kann in der allgemeinen guten wirtschaftlichen Entwicklung der letzten Jahre gesehen werden. Gut bezahlte Arbeitsplätze locken unter anderem junge Erwerbstätige in die Städte. Diese meist zugezogenen Haushalte sind in der Lage, die relativ zu den Bestandsmieten hohen Neuvertragsmieten aufzubringen – und die

Mietkostenbelastung steigt nicht. Problematisch sind relativ zu den Bestandsmieten stark steigende Mietkosten dennoch – insbesondere für einkommensärmere Haushalte mit einer ohnehin bereits hohen Mietkostenbelastung.

Evidenz hierfür zeigt sich im Rückgang der konsumierten Wohnfläche der Mieterhaushalte, der in den Großstädten besonders betont ausfällt. Der langanhaltende Trend eines steigenden Wohnflächenkonsums kam in den Mieterhaushalten zum Erliegen. In den Großstädten steigt die durchschnittliche Haushaltsgröße, während die durchschnittliche Wohnfläche je Mieterhaushalt stagniert, was den Rückgang der bedarfsgewichteten Wohnfläche pro Kopf erklärt. Dieser Trend zeigt sich am aktuellen Rand über alle Einkommensgruppen hinweg. Innerhalb der deutschen Mieterhaushalte zeigt sich ein leichter Anstieg der Ungleichverteilung der bedarfsgewichteten Wohnfläche. Am aktuellen Rand steigt gleichzeitig der Anteil der Haushalte und Personen, die in Wohnungen wohnen, die von Wohnraumunterversorgung betroffen sind. Diese Entwicklungstrends suggerieren, dass eine optimale Allokation an Wohnraum am aktuellen Rand ausbleibt.

Das aktuell zu beobachtende Auseinanderdriften der Bestands- und Neuvertragsmieten führt zu Lock-In-Effekten: Mieterhaushalte müssen bei einem Umzug in eine andere (vergleichbare) Wohnung eventuell hohe Aufschläge auf den Mietpreis in Kauf nehmen und unterlassen dadurch den Umzug. Eine optimale Wohnraumallokation wird dadurch verhindert. Mögliche Folgen wären, dass Haushalte, in denen der Wohnraumbedarf gesunken ist – zum Beispiel durch den Auszug von Kindern oder durch das Versterben von Familienangehörigen –, in den eigentlich zu groß gewordenen Wohnungen verbleiben. Denn der Umzug in eine kleinere Wohnung führt nicht zwingend zu einer geringeren Mietkostenbelastung. Auf der anderen Seite stehen Haushalte, in denen der Wohnraumbedarf steigt, zum Beispiel durch die Geburt eines Kindes. Auch für diese Haushalte könnten die relativ zu den Bestandsmieten hohen Neuvertragsmieten dazu führen, dass der Umzug in eine passendere Wohnung ausbleibt. Hinzu kommt die Rolle des Wohneigentumsmarkts. Haushalten in der Familiengründungsphase bleibt der Zugang zum Wohneigentumsmarkt aufgrund gestiegener Eigenkapitalanforderungen zunehmend verwehrt. Der Anteil der Wohneigentümer\_innen unter den jüngeren Haushalten geht zurück. Doch es sind gerade junge Familien, die Wohneigentum begründen. Bleibt die Option eines Umzugs in eine (größere) Eigentumsimmobilie aufgrund eines mangelnden Angebots an erschwinglichen Optionen aus, so findet die Familiengründung zunehmend in den (kleineren) Mietwohnungen statt und die konsumierte Wohnfläche pro Kopf sinkt.

Hinsichtlich der Bautätigkeit beobachten wir für die deutschen Großstädte eine weiterhin moderate Bautätigkeit. Analysen von tatsächlichen Wohnungsangeboten zeigen, dass Neubauwohnungen im Vergleich zum Bestand signifikant größer sind und somit ein sehr enges Marktsegment bedienen. Um einen weiteren nachfragegetriebenen Anstieg der Mietpreise zu dämpfen, muss in den Großstädten und Ballungsräumen mehr adäquater Wohnraum zur Verfügung gestellt werden.



## Literatur

- BMAS (2017): Lebenslagen in Deutschland. Der Fünfte Armuts- und Reichtumsbericht der Bundesregierung, [https://www.armuts-und-reichtumsbericht.de/SharedDocs/Downloads/Berichte/5-arb-langfassung.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=6](https://www.armuts-und-reichtumsbericht.de/SharedDocs/Downloads/Berichte/5-arb-langfassung.pdf?__blob=publicationFile&v=6) [Zugriff: 13.08.2019].
- Boelmann, Barbara/Budde, Rüdiger/Klick, Larissa/Schaffner, Sandra (2019): RWI Real Estate Data (Scientific Use File). RWI-GEO-RED -apartments for rent, Version 1.
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt-, und Raumforschung (2019), INKAR Indikatoren und Karten zur Raum- und Stadtentwicklung (Ausgabe 2011), Bonn.
- DIW Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung, 2015, SOEP 2013 – SOEPmonitor Household 1984-2013 (SOEP v30), SOEP Survey Papers, Nr. 283, Berlin.
- Dustmann, Christian/Fitzenberger, Bernd/Zimmermann, Markus (2018): Housing Expenditures and Income Inequality. In: ZEW Discussion Paper, Nr. 18-048, Mannheim.
- EU-SILC (2014): Working paper with the description of the 'Income and living conditions dataset'. 'Lot 1: EU-SILC (European Union Statistics on Income and Living Conditions): Methodological studies and publications, [https://ec.europa.eu/eurostat/documents/1012329/1012398/D5.1.3-Working\\_paper\\_final\\_20141204.pdf/c4ed99f5-7cc3-4bf9-a6eb-b1f730299e0e](https://ec.europa.eu/eurostat/documents/1012329/1012398/D5.1.3-Working_paper_final_20141204.pdf/c4ed99f5-7cc3-4bf9-a6eb-b1f730299e0e) (Zugriff: 23. Juli 2019).
- EU-SILC, 2017, METHODOLOGICAL GUIDELINES AND DESCRIPTION OF EU-SILC TARGET VARIABLES, [https://circabc.europa.eu/webdav/CircaBC/ESTAT/eusilc/Library/guidelines\\_questionnaire/2017%20Operation%20Guidelines/DOCSILC065%20operation%202017-%2022-05-2017.pdf](https://circabc.europa.eu/webdav/CircaBC/ESTAT/eusilc/Library/guidelines_questionnaire/2017%20Operation%20Guidelines/DOCSILC065%20operation%202017-%2022-05-2017.pdf) (Zugriff: 23. Juli 2019).
- EU-SILC (2019): Anteil der Miete für selbstgenutzten Wohnraum am verfügbaren Haushaltseinkommen, nach Haushaltstyp und Einkommensniveau – EU-SILC Erhebung; ilc\_mdmd02. 2005-2017, [https://ec.europa.eu/eurostat/de/web/products-datasets/product?code=ilc\\_mdmd02](https://ec.europa.eu/eurostat/de/web/products-datasets/product?code=ilc_mdmd02) (Zugriff: 23. Juli 2019).
- Expert Group on Household Income Statistics (2001): Final report and recommendations, Ottawa.
- F+B (2019): F+B Marktmonitor. Datenbank Marktmieten, Datenstand 1. Quartal 2019 (einschl.), Hamburg
- Frick, Joachim/Grimm, Steffi (2009): Wohnen in Deutschland nach dem Mauerfall. Eine Analyse für die Jahre 1990 bis 2008 auf Basis der Daten des Sozio-oekonomischen Panels (SOEP). SOEPpapers on Multidisciplinary Panel Data Research, Nr. 236, Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung, Berlin.
- Glatzer, Wolfgang (1980): Wohnungsversorgung im Wohlfahrtsstaat. Objektive und subjektive Indikatoren zur Wohlfahrtsentwicklung in der Bundesrepublik Deutschland, Campus Verlag, Frankfurt/Main.

- Göddecke-Stellmann, Jürgen (2019): Mietbelastungsquoten privater Haushalte. Regionale Strukturen und zeitliche Verläufe. Analysen auf Basis des SOEP, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, Bonn
- Goebel, Jan/Reiber, Lisa (2017): Die Entwicklung der Wohnkosten in Deutschland, [http://staedtestatistik.de/fileadmin/vdst/Rostock2017/1\\_Goebel.pdf](http://staedtestatistik.de/fileadmin/vdst/Rostock2017/1_Goebel.pdf) (Zugriff: 21. Juni 2019).
- Holm, Andrej/Lebhuhn, Henrik/Junker, Stephan/Neitzel, Kevin (2017): Wohnverhältnisse in Deutschland. Eine Analyse der sozialen Lage in 77 Großstädten, Hans-Böckler-Stiftung, Berlin/Düsseldorf.
- Mense, Andreas/Michelsen, Claus/Kholodilin, Konstantin A. (2019): The Effects of Second-Generation Rent Control on Land Values. In: AEA Papers and Proceedings 109/2019, S. 385–388.
- Niehues, Judith (2017): Einkommensentwicklung, Ungleichheit und Armut. Ergebnisse unterschiedlicher Datensätze. In: IW-Trends 44, Nr. 3, S. 117–135.
- Pfeiffer, Ulrich/Simons, Harald/Porsch, Lucas (2001): Wohnungswirtschaftlicher Strukturwandel in den neuen Bundesländern. Bericht der Kommission, Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, Berlin
- Sagner, Pekka/Voigtländer, Michael (2018): Die Erschwinglichkeit von Wohnraum. Analyse für alle deutschen Kreise, Institut der deutschen Wirtschaft, Köln.
- Schularick, Moritz/Baldenius, Till/Kohl, Sebastian (2019): Die neue Wohnungsfrage. Gewinner und Verlierer des deutschen Immobilienbooms, Universität Bonn / Max-Planck Institut für Gesellschaftsforschung, Bonn.
- Schwabe, Ernst (1868): Das Verhältnis von Miete und Einkommen in Berlin. Berlin und seine Entwicklung. In: Gemeindekalender und städtisches Jahrbuch 2/1868, S. 264–267.
- SOEP Group (2018): SOEP-Core v33.1 – Documentation of Household-related Status and Generated Variables in \$HGEN, Berlin, [https://www.diw.de/documents/publikationen/73/diw\\_01.c.581295.de/diw\\_ssp0482.pdf](https://www.diw.de/documents/publikationen/73/diw_01.c.581295.de/diw_ssp0482.pdf) (Zugriff: 12. Mai 2019).
- Wagner, Gert/Frick, Joachim/Schupp, Jürgen (2007): The German Socio-Economic Panel Study (SOEP). Scope, Evolution and Enhancements, SOEPpapers on Multidisciplinary Panel Data Research, Nr. 1, Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung, Berlin.
- Waltersbacher, Matthias (2017): Wohn- und Mietkosten der Haushalte Wohn- und Mietkosten der Haushalte und Personen in Deutschland, dargestellt anhand der MZ- und EU-SILC-Daten. Statistische Woche 2017, Rostock, [http://staedtestatistik.de/fileadmin/vdst/Rostock2017/1\\_Waltersbacher.pdf](http://staedtestatistik.de/fileadmin/vdst/Rostock2017/1_Waltersbacher.pdf) [Zugriff: 13. August 2019].

## Über die Autoren



### **Dr. Sebastian Kohl**

Sebastian Kohl ist Senior Researcher am Max Planck Institut für Gesellschaftsforschung in Köln. Er wurde an der Universität zu Köln und Sciences Po 2014 promoviert und arbeitete zwei Jahre als Postdoc in Schweden. Seine Forschungsinteressen umfassen die Politische Ökonomie von Wohnungs- und Versicherungsmärkten. 2017 erschien sein Buch *Homeownership, Renting and Society. Historical and Comparative Perspectives* bei Routledge.



### **Pekka Sagner M.Sc.**

Pekka Sagner ist Volkswirt im Institut der deutschen Wirtschaft in Köln. Als Forscher im Kompetenzfeld Finanz- und Immobilienmärkte beschäftigt er sich mit diesen Themen auf der Mikro- und Makroebene. Pekka Sagners Forschungsschwerpunkt liegt auf Themen aus den Bereichen Wohnungsmärkte und Immobilienökonomik. Er studierte Internationale Wirtschaft und Entwicklung sowie Economics an der Universität Bayreuth und am Beijing Institute of Technology.



### **Prof. Dr. Michael Voigtländer**

Michael Voigtländer ist Leiter des Kompetenzfelds Finanzmärkte und Immobilienmärkte im Institut der deutschen Wirtschaft. Er promovierte an der Universität Köln und war als wissenschaftlicher Mitarbeiter zwischen 2000 und 2005 am Wirtschaftspolitischen Seminar tätig. Seit 2011 ist Michael Voigtländer Honorar-Professor für Immobilienökonomie, Wirtschaftspolitik und internationale Makroökonomik. Des Weiteren lehrt er zum Themenfeld Immobilien an der European Business School in Oestrich-Winkel und der IREBS Immobilienakademie Regensburg.

### Das Forschungsinstitut für gesellschaftliche Weiterentwicklung (FGW)

Das Forschungsinstitut für gesellschaftliche Weiterentwicklung (FGW) wurde mit Unterstützung des Ministeriums für Innovation, Wissenschaft und Forschung des Landes Nordrhein-Westfalen im September 2014 als eigenständiger, gemeinnütziger Verein mit Sitz in Düsseldorf gegründet. Aufgabe und Ziel des FGW ist es, in Zeiten unübersichtlicher sozialer und ökonomischer Veränderungen neue interdisziplinäre Impulse zur gesellschaftlichen Weiterentwicklung zu geben und politische Gestaltungsoptionen für die Gewährleistung sozialer Teilhabe in einer sozial integrierten Gesellschaft zu entwickeln. Durch die Organisation innovativer Dialogformate und die Förderung zukunftsorientierter Forschungsprojekte will das Forschungsinstitut die Vernetzung von Wissenschaft, Politik und zivilgesellschaftlichen Akteur\_innen vorantreiben und den zielgruppengerechten Transfer neuer Forschungsergebnisse gewährleisten.

Weitere Informationen zum FGW finden Sie unter: [www.fgw-nrw.de](http://www.fgw-nrw.de)

### Der Themenbereich „Integrierende Stadtentwicklung“

Zentrale Aufgabe des Themenbereichs Integrierende Stadtentwicklung des FGW ist es, eine integrative Stadtpolitik auf der Grundlage eines sozial-räumlichen Lastenausgleichs in den genannten Themenfeldern zu unterstützen. Dabei ist das bereits vorhandene Handlungs- und Erfahrungswissen im Sinne einer integrativen Stadtpolitik zusammen zu führen, sind jeweils lokal dominante Spannungsfelder und Konflikte zu benennen und Möglichkeiten der Entwicklung aufzuzeigen. Die Ergebnisse dieser Arbeit fließen in einen übergeordneten Dialog zwischen Wissenschaft, Politik und Zivilgesellschaft ein. Durch Forschungssynthesen, die Förderung kleinerer und größerer Projekte sowie die Förderung eines ressort- und fachübergreifenden Dialogs der an der Stadt- und Regionalentwicklung beteiligten Akteure will der Arbeitsbereich Stadtentwicklung dazu beitragen, eine gesicherte Wissensgrundlage z.B. für ein Monitoring integrativer Stadtentwicklungspolitik und damit einen gemeinsamen Bezugsrahmen einer integrativen Stadtentwicklungspolitik zu schaffen.

Weitere Informationen zum Profil und zu den aktuellen Aktivitäten des Themenbereichs finden Sie unter:

[www.fgw-nrw.de/stadtentwicklung](http://www.fgw-nrw.de/stadtentwicklung)

---

